

# LOS ARRENDAMIENTOS HISTÓRICOS VALENCIANOS

SUMARIO: I. Introducción.— II. La Ley 6/1986, de 15 de diciembre, de Arrendamientos Históricos Valencianos.— III. Concepto y caracteres del arrendamiento histórico valenciano.— IV. Régimen jurídico aplicable a los arrendamientos históricos valencianos.— V. Reconocimiento de los arrendamientos históricos valencianos.— VI. Derecho de acceso a la propiedad.— VII. La continuidad en la explotación: sucesión, sustitución y cesión: 1. *Sucesión en el arrendamiento*; 2. *Sustitución en caso de incapacidad para el cultivo*; 3. *Cesión del arrendamiento*.— VIII. Extinción del arrendamiento histórico valenciano: 1. *Expropiación total o parcial*; 2. *Variación en la calificación del suelo*; 3. *Recabo del cultivo por el arrendador*.— BIBLIOGRAFÍA.

## I. Introducción

Como señala la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de 11 de mayo de 1998 (RA 5218/198), “al hoy denominado Arrendamiento Histórico Valenciano es una institución de origen contractual reflejo de una especial forma de cultivo de las tierras agrícolas de la región Valenciana que ha venido perdurando en el tiempo y rigiéndose por normas consuetudinarias que se han mantenido, no obstante la derogación de los Fueros Valencianos por Felipe V tras la batalla de Almansa, mediante los Decretos de Nueva Planta y, en concreto, por el Decreto 29 junio 1707, costumbres que son vestigios enraizados en aquella legislación derogada, que pese a su abolición ha subsistido como una forma peculiar de empresa o explotación agrícola de tierras que en sus inicios u orígenes pertenecían a señoríos, vinculaciones o mayorazgos o que eran bienes nacionales consistentes en el arrendamiento o dominio directo de determinadas fincas que posteriormente en la época de la desamortización fueron adquiridas mediante venta en subasta pública.”

Efectivamente, es difícil saber qué supuso la abolición de los Fueros — llevada a cabo por Decreto de Felipe V de 29 de junio de 1707— en punto a las instituciones que venían rigiéndose por ellos, pues carecemos de estudios sobre el particular. Pero es el caso que durante el Antiguo Régimen, y al amparo del sistema de libertad de pactos y de formas propio del Derecho Castellano, sobrevivieron algunos vestigios del antiguo régimen foral valenciano, entre los que cabe destacar cierto sistema de cultivo de la tierra encuadrable en la imprecisa figura que los romanos denominaron *locatio-conductio* y nosotros llamamos arrendamiento; sistema de cultivo que a falta de normas legales vino rigiéndose por reglas de carácter consuetudinario y ha perdurado hasta nuestros días.

## II. La Ley 6/1986, de 15 de diciembre, de Arrendamientos Históricos Valencianos y la STC 121/1992, de 28 de septiembre

Al amparo de la competencia exclusiva en materia de conservación, modificación y desarrollo del Derecho Civil Valenciano, recogida en el art. 31.2 del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana la Generalidad Valenciana promulgó la Ley 6/1986, de 15 de diciembre, de Arrendamientos Históricos Valencianos (DOGV 18 de diciembre).

Mas la competencia exclusiva de la Generalidad Valenciana en materia de conservación, modificación y desarrollo del Derecho Civil Valenciano fue desde el principio objeto de viva polémica doctrinal, y el Gobierno de la Nación presentó, mediante escrito de 18 de marzo de 1987, recurso de inconstitucionalidad contra aquélla.

El Abogado del Estado, en representación del Gobierno de la Nación comienza su recurso manifestando que la competencia autonómica en materia de Derecho civil presupone la existencia y vigencia del Derecho foral al tiempo de promulgarse la Constitución, conforme su art. 149-1-8.<sup>a</sup>, por lo que “la competencia instituida en el art. 31-2 del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana debe ser entendida de acuerdo con la realidad normativa del Derecho civil valenciano que carecer actualmente de toda norma escrita, por gloriosa que fuera su tradición, y en donde no pueden reconocerse otras fuentes que aquellas de carácter consuetudinario en cuanto tengan vigencia y en la medida en que ello no contravenga el sistema y orden de jerarquía de fuentes del Código civil. Esto no significa —continuaba diciendo el Abogado del Estado— que queden viciados de contenido los enunciados competenciales de las Comunidades Autónomas en materia de Derecho foral, porque entre las competencias de conservación, modificación y desarrollo del Derecho civil foral se integra indiscutiblemente la facultad de que las normas experimenten una distinta expresión formal y que lo que se tenga por costumbre pueda sancionarse en una norma escrita”. Sin embargo, entendía la representación del Gobierno que el ejercicio de esa competencia no puede traducirse en una variación en el jerarquía de fuentes aplicables a un instituto jurídico cualquiera. No por el hecho de codificarse puede aspirar la costumbre a ocupar una posición jerárquica diferente a la que tenía en su forma de expresión primitiva. Si la costumbre regía en defecto de una Ley aplicable, la Ley autónoma que la sancione no podrá pretender ocupar el rango de Ley preferente a una Ley estatal anterior o posterior a su vigencia.

En otro orden de cosas también alegaba el Abogado del Estado que la Ley impugnada no refleja una realidad consuetudinaria efectivamente existente, como condición constitucional imprescindible, por existir multiplicidad de usos de diferente implantación local sobre la materia, sino que crea *ex novo* una normativa sin ninguna conexión previa con usos vigentes, que entra en

contradicción con la normativa estatal (Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos).

Como cabe apreciar, el recurso no niega competencia a la Comunidad Valenciana en materia de Derecho civil, pero el Tribunal Constitucional en su Sentencia 121/1992, de 28 de septiembre, comienza analizando esta cuestión, y manifiesta:

“El artículo 149-1-8<sup>a</sup> CE atribuye a las instituciones generales del Estado competencia exclusiva sobre la ‘legislación civil’, sin perjuicio —añade el precepto, en lo que ahora importa— ‘de la conservación, modificación y desarrollo por las Comunidades Autónomas de los Derechos civiles forales o especiales, allí donde existan’. El amplio enunciado de esta última salvedad (‘Derechos civiles forales o especiales’) permite entender que su remisión alcanza no sólo a aquellos Derechos civiles especiales que habrían sido objeto de compilación al tiempo de entrada en vigor de la Constitución, sino también a normas civiles de ámbito regional o local y de formación consuetudinaria preexistentes a la Constitución, por más que fueran aquellos Derechos ya legislados, sin duda, los que se situaron como referencia principal para el constituyente la hora de articular, en este punto, las competencias del Estado y las que pudieran ser asumidas por las Comunidades Autónomas en los Estatutos respectivos. Este entendimiento amplio del precepto constitucional es el que quedó plasmado, por lo demás, en el art. 31-2 del EACV, pues la competencia exclusiva que allí se atribuye a la Generalidad en orden a la ‘conservación, modificación y desarrollo del Derecho civil valenciano’ no puede estimarse sino referida al Derecho consuetudinario que, tras la abolición de los Fueros y hasta nuestros días, subsistiera en el territorio de la Comunidad Autónoma, siendo notoria la inexistencia de toda regla escrita que, antes de la Ley hoy impugnada, ordenara en dicho ámbito cualquier instituto civil de modo especial respecto al Derecho común.

Sin perjuicio de las observaciones y matizaciones que después de harán, no es, pues, dudoso que la Generalidad Valenciana ostente competencia exclusiva para legislar sobre instituciones que hayan tenido una configuración consuetudinaria específica en su ámbito territorial, competencia que trae causa, como queda dicho, de lo prevenido en el citado artículo 149-1-8.<sup>a</sup> de la Constitución y que se configura en el art. 31-2 del EACV...”

Por tanto, se afirma rotundamente la competencia de la Generalidad Valenciana en materia de Derecho civil, si bien limitada a las instituciones consuetudinarias en vigor. Y en cuanto a la alegación del Abogado del Estado de que el ejercicio de esa competencia ha de respetar la jerarquía de fuentes, de modo que la competencia sobre Derecho consuetudinario, y la posibilidad de reducción de la costumbre a Derecho escrito no podría suponer que esa costumbre codificada asumiera una posición jerárquica diferente, como fuente de carácter subsidiario, el Tribunal Constitucional considera:

“Sin embargo, este argumento supone imponer al legislador autonómico una restricción que no figura ni es congruente con lo dispuesto en los artículos 149-1-8.<sup>a</sup> CE y 31-2 EACV, que al conceder una competencia legislativa propia, otorga a la legislación civil autonómica consiguiente aplicación preferente frente a la legislación del Estado como se deduce del artículo 149-3 CE y se refleja en el art. 13-2 CC. Por ello el ejercicio de la competencia legislativa autonómica, atribuida por la Constitución y el Estatuto supone una alteración sustancial en la posición de la norma en la jerarquía de fuentes, ya que la regla que, como costumbre, venía rigiendo sólo en defecto de ley aplicable, esto es como fuente de carácter secundario e inoponible a los dictados del Derecho común (art. 1-3 Código Civil), al ser incorporada a la Ley autonómica se torna en Ley especial de aplicación preferente a la legislación civil del Estado, que deviene así, y en ese momento, Derecho supletorio (art. 13-2 CC), aplicación preferente reconocida, en general, por el Derecho del Estado (Disposición adicional primera tanto de la Ley 83/1980, de Arrendamientos Rústicos, como de la Ley 1/1992, de 10 de febrero, de Arrendamientos Rústicos Históricos). Mediante el ejercicio de la competencia legislativa autonómica el anterior Derecho consuetudinario especial valenciano cambia pues de naturaleza, adquiriendo sus normas la condición de Derecho legislado de aplicación preferente, en su ámbito propio, respecto del Derecho civil común (art. 149-3 de la Constitución y 13 a 16 del Código Civil), y ésa es precisamente la finalidad de la Ley impugnada: dar rango de Ley especial a reglas que hasta su adopción no habrían tenido existencia, sino como costumbres de mera aplicación supletoria.”

Finalmente, frente a la alegación de que la Ley valenciana no refleja una realidad consuetudinaria efectivamente existente la Sentencia del Tribunal Constitucional 121/1992, de 28 de septiembre, afirma:

“a) No es, en primer lugar, dudoso que el arrendamiento histórico, como figura consuetudinaria, ha existido y existe en el territorio valenciano, cualquiera que sea su importancia relativa en el conjunto de contratos de arriendo. Ello resulta de la amplia documentación aportada por la Comunidad Autónoma, sin que el Estado haya aportado, para desvirtuarla, otros documentos o materiales de diferente signo..

b) La Ley, de otra parte, se aplicará a determinados contratos ‘históricos’, en función no sólo del momento en que se pactaron, sino de las reglas a las que se vieron sometidos. Así, el presupuesto y la condición de aplicabilidad de estas normas legales residen en la costumbre que recogen, régimen consuetudinario que no sólo delimita el objeto, sino el mismo contenido dispositivo del régimen legal. Se quiere decir con ello que los límites constitucionales y estatutarios que condicionan la validez de la Ley son los mismos que ésta establece para su aplicación, puesto que la misma se incardina y se restringe al objeto mismo ordenado consuetudinariamente”.

En otro orden de cosas cabe reseñar que esta STC declara inconstitucional el artículo 2, párrafo segundo (según el cual la declaración de reconocimiento de los arrendamientos históricos “podrá ser impugnada ante la jurisdicción contencioso-administrativa por aquella de las partes que considere lesionados sus derechos o intereses”) y el inciso final (“la resolución recaída podrá también ser objeto de impugnación en vía administrativa”) del artículo 3-2 de la Ley 6/1986, de 15 de diciembre, de Arrendamientos Históricos Valencianos, sobre la base de que conculcan la competencia exclusiva del Estado *ex* artículo 149-1-6 de la Constitución en orden a la legislación procesal, pues una y otra de estas previsiones alteran al régimen de distribución de competencias diseñado en la Ley Orgánica del Poder Judicial, ya que la controversia sobre la existencia de arrendamientos históricos debe sustanciarse ante la jurisdicción civil.

La LAHV ha sido desarrollada, parcialmente, por el Decreto 41/1996, de 5 de marzo, del Gobierno Valenciano (DOGV 15 de marzo). En él se desenvuelve fundamentalmente la cuestión del reconocimiento del arrendamiento histórico, aunque de su denominación oficial (Decreto “por el que se desarrolla la Ley de Arrendamientos Históricos Valencianos”) podría pensarse otra cosa.

### III. Concepto y caracteres del arrendamiento histórico valenciano

La Ley Arrendamientos Históricos Valencianos (en adelante, LAHV) define el arrendamiento histórico valenciano como el contrato de duración indefinida por el que el propietario de la tierra de cultivo cede ésta para su incorporación a la explotación agraria del cultivador, quien satisfará a aquél, en contraprestación, la merced correspondiente (cfr. art. 4.º). Y en su Preámbulo lo describe como la «relación jurídica de origen contractual por la que se cede indefinidamente el uso y disfrute de una finca rústica para la explotación agrícola», añadiendo tres notas de caracterización: a) La configuración del arrendamiento histórico valenciano como contrato para la empresa en el que va a ser elemento primordial el trabajo del arrendatario. Lo que viene a aclarar el tratamiento que la Ley otorga a los supuestos tanto de expropiación de la finca sobre la que recae dicho arrendamiento, como aquellos otros de cese de actividad agraria que sean consecuencia de modificación en la calificación del suelo en el que se asienta la finca. b) El sistema garantiza la continuidad en la explotación agraria, configurando un supuesto de cesión especial o las posibilidades de subrogación en el cultivo. c) La duración indefinida del plazo o tiempo de relación arrendaticia, que no significa, como nunca significó, la quiebra del principio de temporalidad del derecho de arrendamiento, toda vez que el propietario puede reclamar para sí el cultivo personal y directo de la finca.

De lo anterior resulta, en primer lugar, que se trata de un *arrendamiento rústico*, esto es, de la cesión temporal de un inmueble rústico para su aprovechamiento agrícola a cambio de precio o renta; o como dispone el artículo 4.º LAHV, de la cesión de la tierra de cultivo por el propietario para su

incorporación a la explotación agraria del cultivador, a cambio de una merced (cfr. art. 4.<sup>a</sup>).

En consecuencia, los contratos que no respondan a este esquema no se encontrarán sometidos a la LAHV. Así ocurre si no se cede el goce o uso de una cosa, sino que se contrata la recolección de cosechas a cambio de una parte de los productos o, en general, la realización de alguna faena agrícola claramente individualizada, aunque se retribuya o compense con una participación en los productos o con algún aprovechamiento singular (cfr. art. 5 de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos; en adelante, LAR). En este caso no hay arrendamiento rústico, sino arrendamiento de obra o servicio. Lo mismo sucede si se cede el aprovechamiento de tierras a cambio de servicios prestados fuera de ellas, porque entonces la cesión del aprovechamiento es precio del servicio realizado (cfr. art. 6.3.º LAR); o si se pacta la cesión del uso y disfrute de la finca y la aportación de capital no inmovilizado a cambio de una participación en los productos de la explotación, pues estaremos ante un contrato de aparcería (cfr. art. 102 LAR).

En virtud de lo anterior y de lo que establece la LAHV la jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana ha precisado cuáles son las características de los arrendamientos históricos valencianos:

1.<sup>a</sup> Tiene carácter territorial valenciano, por ser una institución típica del territorio de la Comunidad Valenciana, especialmente de la zona de la Vega de Valencia.

Como señala la STSJCV de 12 de enero de 1995 (RA 417/1995), “este carácter de territoriales valencianos determina que la calificación de arrendamientos históricos valencianos, para determinadas relaciones jurídicas, sólo es predicable cuando éstas se producen en este territorio, pero no significa que todas las relaciones análogas acerca de la explotación agrícola de la tierra, que se produzcan en dicho territorio, deban venir sometidas a tal régimen jurídico, sino sólo aquellas que reúnan, además de ésta, las características dichas de inmemorialidad y consuetudinariedad; por el contrario aquellas relaciones jurídicas que carezcan de alguna de estas características, aunque se produzcan en este territorio deberán venir reguladas por las reglas civiles comunes”.

2.<sup>a</sup> Se trata de un contrato constituido desde tiempo inmemorial (cfr. art. 1.º LAHV y arts. 2 y 8 del Decreto 41/1996, de 5 de marzo, del Gobierno Valenciano), esto es, de cuya antigüedad se ha perdido memoria. En todo caso, ha de haber sido concertado antes de la entrada en vigor de la Ley de 15 de marzo de 1935 (cfr. art. 3.º.2 LAHV). En esto coincide la Ley valenciana con lo previsto en la Disposición transitoria primera, regla 3.<sup>a</sup> de la LAR y, parcialmente, con el art. 1.º de la Ley 1/1992, de 10 de febrero, de Arrendamientos Rústicos Históricos, pues éste se refiere también a los arrendamientos rústicos «anteriores al 1.º de agosto de 1942, cuya renta hubiera sido regulada por una cantidad de trigo no superior a 40 quintales métricos y en los que la finca venga siendo cultivada personalmente por el arrendatario»,

referencia que viene justificada por el carácter privilegiado que se dio a estos arrendamientos en la Ley de 23 de julio de 1942, que modificó las leyes de 15 de marzo de 1935 y 28 de julio de 1940, y que supone un ámbito objetivo más amplio.

Literalmente la inmemorialidad del arrendamiento significa que se haya perdido memoria de su antigüedad, pues el Diccionario de la Real Academia Española define «inmemorial» como «tan antiguo, que no hay memoria de cuándo empezó». Sin embargo, de la interpretación que da al precepto la STSJCIV de 12 de enero de 1995 (RA 417/1995) el carácter inmemorial «se extiende, tanto al momento de la constitución de la relación jurídica, cuanto al contenido contractual concreto de la misma; ha de entenderse en el sentido jurídico clásico de la inmemorialidad, que se concreta en el dato de que tal relación viene existiendo desde un tiempo que se pierde en la memoria de las personas físicas; no será óbice, pues, para la estimación concreta de cada inmemorialidad, la constancia o datación más o menos precisa, del momento del nacimiento de la relación, como consecuencia de la pertinente investigación histórica, siempre que ésta venga lo suficientemente alejada en el tiempo como para estimar la inmemorialidad» [FJ 7.º; en el mismo sentido, FJ 9.º de la STSJCIV de 9 de febrero de 1996 y FJ 4.º de la STSJCIV de 11 de mayo de 1998 (RA 5218/1998)]. Por tanto, la inmemorialidad descansa tanto en que el momento de constitución de la relación jurídica se pierda en la memoria de las personas físicas, aunque se pueda fijar con cierta precisión, como en la indeterminación de su contenido.

No obstante, la STSJCIV de 25 de mayo de 1995 (RA 4249/1995) se aparta de la concepción de la inmemorialidad que acabamos de reproducir, manifestando que ésta “presupone en su sentido clásico que la relación jurídica venía existiendo desde un tiempo que se extiende más allá de la memoria de los más ancianos del lugar, esto es, que se extiende en el tiempo hasta un momento inicial del que nadie guarda concreto recuerdo, si bien todos saben que la relación ya existía antes de que ellos fueron capaces de recordar”.

3.ª Se rige por la costumbre (cfr. art. 1.º LAHV y arts. 2 y 8 del Decreto 41/1996, de 5 de marzo, del Gobierno Valenciano). Con ello la Ley valenciana quiere poner de manifiesto que existe una tradición consuetudinaria determinante de su contenido específico; porque, en definitiva, la costumbre es fuente del Derecho (cfr. art. 1.º CC) y, por tanto, ésta puede disciplinar, siempre que no sea contra Ley, cualquier contrato de arrendamiento.

El carácter consuetudinario del arrendamiento histórico valenciano se manifiesta, de entre otras maneras, mediante el acto objetivo de la llevanza de la “llibreta”, la designación de sucesor en el cultivo y la observancia de la costumbre en la huerta de valencia de hacer los pagos de la renta, por lo general, al vencimiento de las dos medias anualidades, una con vencimiento en San Juan y otra en Navidad (cfr. STSJCIV de 11 de mayo de 1998 (RA 5218/1998)).

4.<sup>a</sup> Se trata de un contrato de duración indefinida (cfr. art. 4.º LAHV). En esto se diferencia claramente del arrendamiento rústico previsto en el CC y del de la LAR.

Ahora bien, en punto a la duración indefinida del contrato la LAHV no coincide con la LAR (Disposición transitoria primera, regla 3.<sup>a</sup>) y la Ley 1/1992, de 10 de febrero, de Arrendamientos Rústicos Históricos (en adelante, LARH). La LAR se refiere a contratos «en que se hubiere perdido memoria del tiempo por el que se concertaron», lo que presupone un tiempo determinado por el que se concertaron, aunque se haya perdido memoria del mismo; y la LARH no dispone nada sobre la duración de los contratos a que se refiere en su art. 1.º, pero sí establece su prórroga hasta la fecha máxima del 31 de diciembre de 1997 (cfr. art. 2.1), salvo que el arrendatario cultivador personal tuviere cincuenta y cinco años cumplidos a la entrada en vigor la Ley, en cuyo caso el arrendamiento se tendrá por prorrogado hasta que cause derecho a la pensión de jubilación o de invalidez permanente, en cualquiera de los regímenes de la Seguridad Social y, como máximo, hasta que cumpla sesenta y cinco años de edad (cfr. art. 3.1). Por tanto, tuvieran o no duración definida, el propósito de la LARH es determinar su extinción.

De otra parte, resulta conveniente precisar que la duración indefinida de los arrendamientos históricos valencianos no significa la quiebra del principio de temporalidad del derecho arrendaticio (cfr. art. 1.583 CC, que aunque referido al arrendamiento de servicios, establece un principio general aplicable a todo arrendamiento), toda vez que, como señala el Preámbulo de la LAHV y disciplinan sus arts. 6.º y 7.º, el propietario puede reclamar para sí el cultivo personal y directo de la finca. Y tampoco cabe confundir el arrendamiento histórico del censo, ya que se diferencia de éste, entre otras cosas, en que la cesión no es perpetua (cfr. art. 1.608 CC).

Conforme al art. 1.604 CC «se constituye el censo cuando se sujetan bienes inmuebles al pago de un canon o rédito anual en retribución de un capital que se recibe en dinero, o del dominio pleno o menos pleno que se transmite de los mismos bienes». Se centra el Código en la constitución del censo —no obstante, lo incluye en el libro IV, relativo a las obligaciones y los contratos—, pero incluye en su definición el carácter real del derecho que nace de ese título, pues el censo *sujeta* bienes inmuebles. En definitiva, se trata el censo de un derecho real limitativo sobre cosa ajena que permite a su titular exigir prestaciones periódicas, canon o pensión, y, desde el punto de vista del propietario, consiste en un gravamen que recae directamente sobre el inmueble objeto de su propiedad, en virtud del cual se obliga al pago de tales prestaciones.

El Código distingue tres clases fundamentales de censo: enfiteútico, consignativo y reservativo.

Según el art. 1.605, «es enfiteútico el censo cuando una persona cede a otra el dominio útil de una finca, reservándose el directo y el derecho a percibir del enfiteuta una pensión anual en reconocimiento de este mismo dominio». Por tanto, a cambio de la cesión del dominio útil de la finca se obtiene una pensión del enfiteuta.

Señala el art. 1.606 que el censo es consignativo «cuando el censatario impone sobre un inmueble de su propiedad el gravamen del canon o pensión que se obliga a



pagar al censalista por el capital que de éste recibe en dinero». En consecuencia, por la entrega de un capital en dinero el que lo recibe (censatario) establece un censo sobre el inmueble de su propiedad en favor del censalista (persona de quien recibe el capital) que consiste en el pago de un canon o pensión.

Por último, es reservativo el censo «cuando una persona cede a otra el pleno dominio de un inmueble, reservándose el derecho a percibir sobre el mismo inmueble una pensión anual que deba pagar el censatario» (art. 1.607). Aquí el censalista entrega el pleno dominio de un inmueble y recibe a cambio una pensión anual a pagar por el censatario.

Los censos nacen en Roma como consecuencia de la cesión de tierras del *ager publicus*, llevada a cabo por el Estado y los Municipios, para su explotación por los particulares. Aquéllos suelen arrendar sus tierras unas veces por tiempo determinado y otras por tiempo indefinido o a perpetuidad, esto es, mientras el arrendatario pague una renta o pensión que se denomina *stipendium* o *vectigal*. Las tierras ya cultivadas y que, por tanto, daban un rendimiento inmediato, se cedían a corto plazo, mientras que para las tierras incultas la cesión era de mayor duración, pues así lo exigían las labores necesarias para que dieran frutos.

El caso es que la condición de unos y otros arrendatarios, los que lo eran por tiempo determinado y plazo breve y los que lo eran por tiempo indefinido, resultaba distinta, pues la perpetuidad supone un derecho más fuerte para el cesionario y, consecuentemente, una mayor limitación para el cedente. Los predios sujetos a arrendamiento perpetuo comenzaron a denominarse *agri vectigales* y el Pretor concedió a los vectigalistas, hasta entonces meros poseedores interdictales, acciones que correspondían a los propietarios civiles, con la ficción de que eran dueños y, por tanto, como acciones *útiles*. De esta manera, el arrendamiento del *ager vectigalis* pasó a constituir un derecho real transmisible que, además, sufre la influencia de una figura similar de origen oriental, la *emphyteusis*. Finalmente, se afirmó su naturaleza propia e independiente por el emperador Zenón, y su regulación fue completada por Justiniano mediante la fusión de la *conductio agri vectigalis* y la *emphyteusis* en una sola figura.

El censo consignativo, del cual se han querido ver como precedentes los *juros*, nace en la Edad Media como un medio de financiación de la agricultura elusivo de la prohibición del préstamo a interés. Es propio de una economía desarrollada e instrumento de la burguesía para colocar los excedentes monetarios de otras actividades y obtener con ello un lucro, representado por la pensión.

Respecto al censo reservativo, se afirma que la figura no fue extraña en Roma desde el siglo IV d. J. C., con base en un texto del *Codex* (MANRESA), si bien otros piensan que la convención por la que se transmitía el pleno dominio de una finca mediante el pago de determinada pensión no pasó en Roma de ser un contrato innominado, protegido por la *actio praescriptis verbis* (SCAEVOLA, CASTÁN).

El censo reservativo parece más bien fruto de la evolución sufrida por el censo enfiteútico, consecuencia de una mejor posición del cultivador de la tierra frente al censalista que lleva a la supresión, en perjuicio de éste, del tanteo, el retracto, el comiso y el laudemio (MANRESA). PLANAS Y CASALS encuentra su origen en la escasez de capitales que impedía adquirir una finca pagando de momento el precio de ella. De esta manera, merced al censo reservativo, podía adquirirse la finca sin desembolso inicial; pero eso sí, siendo la pensión de mayor importancia que en el censo enfiteútico.

Una vez conceptuado y censo y observado su origen en arrendamientos perpetuos, veamos ahora cuáles son las diferencias y similitudes entre aquél y los arrendamientos históricos valencianos.

a) *Duración*. Establece el art. 1.608, en su primer párrafo, que «es de naturaleza del censo que la cesión del capital o de la cosa inmueble sea perpetua o por tiempo indefinido; sin embargo, el censatario podrá redimir el censo a su voluntad aunque se pacte lo contrario; siendo esta disposición aplicable a los censos que hoy existen». Con base en este precepto se considera que el censo es *por naturaleza* perpetuo, y que, por consiguiente, no es posible constituir un censo a término. Sin embargo, como han puesto de manifiesto ALBALADEJO, LACRUZ y PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, según la dicción del art. 1.608, lo que ha de tener carácter perpetuo es la cesión del capital o del inmueble, con lo que cabría entender que este precepto no prohíbe que el derecho real de censo, el derecho del censalista a que se le pague un canon o pensión, sea temporal. Es decir, que lo que prohíbe el art. 1.608 es que se pacte en la constitución de los censos la reversión del inmueble o la devolución del capital al transcurrir un determinado lapso de tiempo, pero el derecho del censalista puede ser temporal.

Pero los censos sobre redimibles, consistiendo la redención en la facultad que se concede al censatario de extinguir el censo mediante el pago al censalista de la cantidad que constituya el capital del censo. El capital del censo ha de constar en la constitución del mismo. Para los censos enfitéutico y reservativo se corresponde con el valor de la finca (arts. 1.629 y 1.661). En el censo consignativo la redención consiste en la devolución al censalista, de una vez y en metálico, del capital que hubiese entregado para constituir el censo (art. 1.658).

Por su parte, y según vimos, el art. 4.º y el Preámbulo de la Ley de Arrendamientos Históricos Valencianos los conceptúa como contratos de duración indefinida, aunque quepa siempre la extinción por recabar el propietario para sí el cultivo. Esta sería una especie de redención.

Sin embargo, las similitudes son más aparentes que reales. En primer lugar, porque así como en el censo el carácter perpetuo o de duración indefinida corresponde a la cesión de la finca o entrega del capital, pudiendo pactarse como temporal el derecho a percibir el canon o pensión, en el arrendamiento histórico tanto el derecho al canon o merced como la cesión del goce o uso de la cosa se hacen por tiempo indeterminado. En segundo lugar, porque la facultad de redimir el censo corresponde al censatario, esto es, al obligado a pagar el canon o pensión, mientras que la de extinguir al arrendamiento es del propietario, es decir, de quien tiene derecho al canon o merced.

b) *Indivisibilidad*. La *indivisibilidad* del censo supone que la finca acensuada no puede dividirse entre dos o más personas sin consentimiento expreso del censalista, aunque se adquiriera a título de herencia. Cuando el censalista permita la división, se designará con su consentimiento la parte de censo con que quedará gravada cada porción, constituyéndose tantos censos distintos cuantas sean las porciones en que se divida la finca (cfr. art. 1.618 CC). En consecuencia, no se trata de un único censo sobre varias fincas en que se determina la cantidad de pensión de que responde cada una de ellas —como ocurre en la hipoteca (cfr. arts. 123 y 124 LH)—, sino que la división de la finca supone una pluralidad de censos. Con arreglo al art. 1.619 CC «cuando se intente adjudicar la finca gravada con censo a varios herederos, y el censalista no preste su consentimiento para la división, se pondrá a licitación entre ellos. A falta de conformidad, o no ofreciéndose por alguno de los interesados el precio de tasación, se venderá la finca con la carga, repartiéndose el precio entre los herederos».

En cuanto al arrendamiento histórico, no existe disposición legal que establezca su indivisibilidad, pero ésta se desprende del sistema transmisivo previsto en los arts. 9 y 10 LAHV, en que el arrendamiento, como unidad, se transmite a un único sucesor.

c) *Transmisibilidad*. La *transmisibilidad*, tanto del censo como de las fincas gravadas, viene establecida en el art. 1.617 CC, conforme al cual “pueden transmitirse a título oneroso o lucrativo las fincas gravadas con censos, y lo mismo el derecho a percibir la pensión”.

Pero no sucede lo mismo en relación con el arrendamiento histórico. No existen problemas para transmitir la finca arrendada, pero como el derecho al canon arrendaticio corresponde al propietario de la finca (cfr. art. 4.º LAHV), la transmisión de la finca supone la transmisión del derecho al canon. En todo caso, lo que no resulta libremente transmisible es el derecho arrendaticio, esto es, el derecho a gozar y usar de la finca, pues sólo puede producirse en virtud de lo previsto en los arts. 9.º y 10 LAHV.

d) *Objeto*. El objeto del censo ha de ser un inmueble. Así lo expresan los arts. 1.605, 1.615, 1.617, 1.623, 1.631..., al referirse a las fincas como objeto del censo. Aún más claro, respecto del censo enfitéutico, lo expresa el art. 1.628: «El censo enfitéutico sólo puede establecerse sobre bienes inmuebles y en escritura pública». Además, ha de ser un inmueble por naturaleza, no por destino o analogía. Se desprende tal afirmación de los términos empleados por el Código —fincas— y de la prohibición de la subenfiteusis establecida en el art. 1.654. Aunque el Código está pensando en fincas rústicas, también cabe censo sobre fincas urbanas. Tampoco es necesario que el censo recaiga sobre superficies; el agua o las minas pueden ser objeto de censo en cuanto unidades económicas independientes (LACRUZ).

De otra parte, ha de tratarse de fincas fructíferas, al menos en potencia. Así se desprende de los arts. 1.624 y 1.625. Los frutos también pueden ser civiles, de ahí que quepan censos sobre fincas urbanas (cfr. art. 1.626).

En cuanto al arrendamiento histórico, éste puede recaer exclusivamente sobre inmuebles rústicos, pues han de ser incorporados a la explotación agraria del cultivador (cfr. arts. 4.º y 5.º LAHV). Por tanto, han de ser inmuebles por naturaleza y fructíferos.

e) *Constitución*. Los censos pueden constituirse en virtud de negocio jurídico (contrato o testamento) o por prescripción. El Código sólo se ocupa de la constitución de los censos por contrato, de ahí que incluya su regulación en el libro IV, que trata de las obligaciones y los contratos, y que sitúe el título destinado a regular los censos entre los dedicados al contrato de arrendamiento y al de sociedad.

No cabe duda de que un no dueño, por usucapión, puede reducir al dueño a la condición de censalista, adquiriendo la propiedad de la finca como censatario —a través de posesión en tal concepto—, pero es muy dudoso que un no dueño pueda convertirse en censalista, pues el derecho de censo carece de la facultad de inmediata tenencia de las cosas sobre las que recae a que se refiere el art. 1.940 CC (PEÑA). No obstante, es posible entender la usucapión como título constitutivo si se admite la posesión mediata del dueño directo, a través del enfiteuta, y se equipara la percepción periódica del canon con una posesión (DÍEZ-PICAZO y GULLÓN).

El art. 1.628 CC exige que la constitución del censo enfitéutico conste en escritura pública. Se ha discutido sobre si este precepto es de aplicación analógica a los censos consignativo y reservativo. Su carácter excepcional frente al principio general establecido en el art. 1.278 CC nos inclina a pensar que no cabe tal aplicación analógica y que en todo caso será de aplicación a los censos consignativo y reservativo lo dispuesto en los arts. 1.279 y 1.280-1.º CC.

Aquello de lo que se hace entrega (capital o inmueble) y la cuantía del canon han de constar en el acto de constitución del censo (cfr. arts. 1.606, 1.661 y 1.613 CC).

En relación al arrendamiento histórico, resulta indudable la posibilidad de constituirlo por contrato, y aunque nada se establezca en la Ley, también cabe que el causante establezca en testamento el legado del derecho arrendaticio. Pero resulta muy dudoso que pueda constituirse por usucapión. Sólo considerando que se trata de un derecho real —lo que veremos más adelante— cabría tal posibilidad (cfr. arts. 1.940 y 1.950 CC). En todo caso, no se exige que la constitución del arrendamiento histórico conste en escritura pública. Todo lo contrario, normalmente la constitución de tales arrendamientos es oral, no escrita.

f) *Naturaleza*. No cabe duda de que en los censos consignativo y reservativo el censatario es propietario de la cosa acensuada, es decir, que no ofrece dudas la naturaleza real de su derecho. Sin embargo, sí que las plantea el derecho del censalista desde el momento en que el censo consiste en el «pago de un canon o rédito anual» (cfr. art. 1.604), es decir, en el cumplimiento de prestaciones periódicas. Si los derechos reales se caracterizan por el hecho de que su titular no necesita de la cooperación o colaboración de otras personas para ejercerlos, de manera que el sujeto pasivo simplemente sufre las consecuencias de su actuación (*pati*), los censos carecen de esta nota de inmediatividad, mientras que pueden ser subsumidos en el concepto de *carga real*, pues el censalista tiene derecho a obtener una conducta, una prestación, de quien sea propietario de la finca gravada (cfr. arts. 336, 778 y 1.086 CC). En consecuencia, no se limitan los poderes del propietario sobre la cosa, sino su libertad personal, como en las obligaciones. Su función económica es precisamente esa: pagar el canon no es una obligación instrumental, al servicio de un derecho real con propia función económica; no es, por tanto, una obligación *propter rem* (DÍEZ-PICAZO).

Sin embargo, la doctrina mayoritaria, sin desmentir su carácter de carga real, conceptúa el censo como un derecho real limitativo de la propiedad, entendiendo que se trata de un poder directo e inmediato sobre la cosa desde el momento en que los censos «sujetan los bienes inmuebles» (art. 1.604), el Código reconoce su naturaleza de gravamen (cfr. art. 1.606, 1.615, 1.617, 1.618, 1.619 y 1.625) y el censalista tiene acción real para reclamar el pago del canon al propietario del fundo, quienquiera que sea (cfr. art. 1.623). En el censo existe un deber de prestación reiterada, pero no cabe conceptuarlo como una obligación personal. Es deudor de la prestación quien en cada momento sea propietario de la finca, y ésta asegura el pago. Como señala PUIG BRUTAU, ser propietario de la finca y ser deudor de las pensiones que se devenguen por razón del censo es una misma cosa. No puede hablarse de tercer poseedor de la finca gravada, como en la hipoteca —en que sí existe una obligación garantizada con acción real—; no se puede ser propietario y no responder de las pensiones que se vayan devengando, sin perjuicio de que la ley imponga responsabilidad personal por las pensiones atrasadas a quien fue propietario de la finca mientras se devengaron.

En cuanto a la enfiteusis, el Código civil la regula entre los censos y le da tal denominación (censo enfiteútico). Parece, pues, que la conceptúa como un derecho real en cosa ajena, que corresponde al censalista, siendo propietario el enfiteuta. Sin embargo, las facultades concedidas al censalista desbordan en buena medida las que corresponderían al titular de un derecho real y se aproximan a las de un propietario, lo que, añadido a la terminología empleada por el legislador (aunque ésta es contradictoria), ha llevado a la consideración de que la enfiteusis es un supuesto de dominio dividido. Esto es, que en la enfiteusis tanto el enfiteuta como el concedente son dueños, pues tienen facultades que se corresponden con las del propietario y que reunidas recomponen el dominio sobre la totalidad de la cosa. Se trataría, pues, de una división de la propiedad por razón de las facultades.

Atendiendo a su evolución histórica apreciamos que la enfiteusis tenía en Roma el carácter de derecho real en cosa ajena de que era titular el enfiteuta y que le facultaba para cultivar la tierra a cambio de un canon. Mas en la Edad Media la enfiteusis pasa a concebirse como dominio dividido, se denomina al enfiteuta dueño útil y al censalista dueño directo, y se entiende que a cada uno corresponden distintas facultades dominicales que, reunidas, conforman el dominio en toda su amplitud. Modernamente se ha considerado que al enfiteuta corresponden las facultades que, esencialmente, componen el dominio, y al concedente un derecho real en cosa ajena que, por consistir fundamentalmente en la percepción de una pensión, cabe conceptuar como una carga real. La cuestión que se plantea es, por tanto, si el Código acoge la concepción de la enfiteusis como dominio dividido o si, por el contrario, la tiene por derecho real en cosa ajena —cuestión que tiene transcendencia para determinar si corresponden a uno u otro algunas de las facultades dominicales no mencionadas en la regulación del Código—.

Pues bien, aunque existen argumentos en apoyo de ambas concepciones, entiendo que el Código concibe el enfiteusis como un supuesto de división del dominio, de manera que tanto el enfiteuta como el censalista son propietarios. Ello, que resulta bastante claro respecto del enfiteuta, también sirve para el censalista, pues el laudemio, el comiso y la reversión a falta de herederos abintestato son facultades que corresponden a quien sea dueño, no a quien sea titular de un derecho real. De ahí que la STS 28 mayo 1976 —en consonancia con las de 30 diciembre 1930 y 11 diciembre 1964, que consideraron la enfiteusis un supuesto de dominio dividido— reconociera al censalista la posibilidad de ejercitar la acción reivindicatoria.

A diferencia de lo que sucede con los censos reservativo y consignativo, en que el censatario —esto es, el obligado a pagar el canon o pensión— es propietario de la finca, en el arrendamiento histórico la propiedad la tiene quien recibe el canon o merced arrendaticia. Así se desprende con claridad de lo que dispone el art. 4.º LAHV al conceptuar este contrato como aquel por el que *el propietario de la tierra de cultivo cede ésta para su incorporación a la explotación agraria del cultivador, quien satisfará a aquél, en contraprestación, la merced correspondiente*; y lo mismo se desprende de los arts. 5.º, 6.º, 7.º y 9.º-2.

Ahora bien, cabría pensar que al igual que en la enfiteusis, en que el dominio se divide entre censalista y enfiteuta, en el arrendamiento histórico también el cultivador/arrendatario resulta ser dueño, o que, al menos, es titular de un derecho real limitativo del dominio del arrendador. Pero ninguna de estas teorías encuentra apoyo legislativo suficiente.

De una parte, el derecho del arrendatario carece de la capacidad expansiva característica del derecho de propiedad. Ciertamente puede acceder a la propiedad, pero no por haberse extinguido en virtud de otra causa —renuncia, ausencia de personas con derecho a heredar— el dominio concurrente. Por la misma razón, el arrendatario carece de la acción reivindicatoria.

De otra parte, cabe afirmar que el derecho del cultivador tiene naturaleza personal, que no viene desmentida por el hecho de que su duración sea indefinida o porque la enajenación del predio arrendado no determine la extinción del contrato.

Efectivamente, la duración indeterminada del derecho del cultivador no significa que tenga carácter real y, en todo caso, resulta importante precisar que la relación no tiene carácter perpetuo, pues existen mecanismos de extinción, como la posibilidad, conferida al propietario, de recabar el cultivo personal de la finca (cfr. art. 6.º LAHV).

Tampoco cabe considerar que el derecho del arrendatario tenga carácter real por no extinguirse al enajenar el predio el propietario. Esto no significa más que una

extensión del efecto vinculante de los contratos al sucesor a título particular en el dominio, como excepción a lo previsto en el art. 1.257 CC. Ni otras particularidades del arrendamiento protegido —aplicables al histórico valenciano en virtud de la Disposición adicional 2.<sup>a</sup> LAHV— permiten entender que se trata de un derecho real. Así, el tanteo y retracto arrendaticios (arts. 86 a 97 LAR), que siendo derechos reales, pueden concederse a quien sólo ostente un derecho personal sobre el bien (LACRUZ).

Es más, el que el arrendatario tenga que cultivar personalmente la finca arrendada, aportándola a una explotación agraria, significa que estamos ante una relación meramente obligatoria, pues estas exigencias no se dan en los derechos reales. Y por el mismo motivo la sucesión en ese derecho arrendaticio se encuentra limitada a los supuestos previstos en reglas especiales, que establecen la comunicación de la sustitución del arrendatario al propietario y permiten su oposición a la subrogación (cfr. arts. 9-2 *in fine* y 10 *in fine*).

En resumen, aunque existen algunas similitudes entre el arrendamiento histórico y el censo, son más importantes las diferencias, en especial el que aquél tenga carácter de derecho personal y éste naturaleza real.

Además de las reseñadas características, es de señalar que los arrendamientos históricos valencianos se configuran como contratos para la empresa agraria en los que va a ser elemento primordial el trabajo del arrendatario (cfr. arts. 4.1 y 5 LAHV).

Efectivamente, de una parte la LAHV se refiere a la explotación agraria (arts. 4.1, 6.1, 9.1 y 2 y 10) y a la titularidad empresarial agraria (art. 5.1) del arrendatario, y en virtud de ésta se justifica en el Preámbulo que en caso de expropiación total o parcial de la finca se entiendan las actuaciones e indemnizaciones separadamente con el propietario y el cultivador (cfr. art. 5.1) y que si como consecuencia de la modificación en la calificación del suelo deba cesar la actividad agraria del cultivador, éste tenga derecho a un 50 ó un 40 por 100 —según el caso— del plusvalor de enajenación del suelo urbanizable.

De otra parte, aunque la LAHV no lo disponga expresamente, se exige que el arrendatario sea cultivador personal. Por de pronto, se le denomina así, «cultivador», en buena parte de sus preceptos: arts. 3.º.1, 4.º.1, 5.º.1 y 2, 6.º, 7.º y 9.1. Igualmente, se desprende que ha de ser cultivador personal del art. 9.2, ya que permite al titular de un arrendamiento histórico designar ante la Administración Agraria Autónoma a aquel de sus futuros herederos que habrá de sustituirle *en los casos de imposibilidad personal del cultivo de su explotación*. Por último, a la misma conclusión cabe llegar a partir del art. 10, en cuanto dispone la posibilidad de subrogación en el arrendamiento en caso que fallezca el que haya sido declarado arrendatario histórico y *el cónyuge supérstite y sus hijos menores de edad no pueden realizar el cultivo* [cfr. también STSJCV 12 de enero de 1995 (RA 417/1995) y SAP Valencia 18 de junio de 1993 (RGD, sep. 1993, págs. 9.006 ss.)]. Se desprende de la LAHV, en correspondencia con lo anterior, que sólo pueden ser arrendatarios las personas físicas, no las jurídicas.

Otro elemento característico de los arrendamientos históricos valencianos consiste en que se garantiza la continuidad en la explotación agraria,

disponiéndose la sucesión en el arrendamiento en favor de quien haya determinado el cultivador personal, en testamento o ante la Administración Agraria Autonómica, y en su defecto en favor de las personas a las que se refiere el art. 79 LAR (cfr. art. 9.1 LAHV), y estableciendo la posibilidad de subrogación para el supuesto en que ni el cónyuge superviviente ni los hijos menores del cultivador puedan llevar a cabo el cultivo (art. 10 LAHV).

Finalmente, y aunque este dato no se recoja en la Ley, los arrendamientos históricos valencianos también se caracterizan por ser, en cuanto a su forma, predominantemente orales, si bien suele constar el pago de la merced arrendaticia en las tradicionales *llibretas* a que se refiere la Disposición final 1.<sup>a</sup> LAHV.

Como señala la STSJCIV de 11 de mayo de 1998 (RA 5218/1998), “aunque hasta el momento no se ha dado cumplimiento a lo que dispone el legislador valenciano en la disposición final primera de la Ley 6/1986, de la Generalitat Valenciana, ya que no se ha concretado en un posterior desarrollo reglamentario el contenido y los efectos de la tradicional «llibreta» de acuerdo con la costumbre valenciana, debe en este momento resaltar este Tribunal que tal «llibreta» es un documento típico, peculiar característico de los arrendamientos consuetudinarios valencianos y que como tal documento debe atribuírsele, conforme a lo preceptuado en los artículos 1225 y siguientes del Código Civil, al haber sido reconocido legalmente en el juicio, el mismo valor que la escritura pública entre los que lo hubieren suscrito y sus causahabientes”.

#### **IV. Régimen jurídico aplicable a los arrendamientos históricos valencianos**

Los arrendamientos histórico valencianos se rigen por la LAHV y, conforme a lo dispuesto en su Disposición final 2.<sup>a</sup>, “en todo lo no regulado por esta Ley se estará a lo dispuesto en la vigente Ley de Arrendamientos Rústicos”. Mas la jurisprudencia del TSJCIV ha precisado al respecto que en defecto de la LAHV y antes de aplicar la legislación estatal ha de acudir a la costumbre valenciana, lo que resulta de establecer la Disposición Adicional de la LAR (lo mismo que la de la LARH) la preferencia del Derecho civil foral o especial.

En el Fundamento jurídico 4.º de la STSJCIV de 12 de enero de 1995 se dice lo que, por su trascendencia y a pesar de su extensión, se reproduce a continuación:

“El régimen jurídico de los arrendamientos históricos valencianos será, pues, el derivado del conjunto normativo aplicable que se ha señalado en el Fundamento de Derecho anterior y que, por tanto, vendrá determinado de la forma siguiente.

En primer lugar, como no puede ser de otro modo, viene establecido por la Ley de la Generalidad Valenciana 6/1986, de 15 de diciembre, de arrendamientos históricos valencianos, bien entendido que en la misma no se contiene la regulación completa y exhaustiva de esta institución, sino que el legislador valenciano, asumiendo la competencia que le atribuye el artículo 31.2 del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana en relación con el art. 149.1.8.<sup>a</sup> de la Constitución española, procedió a modificar o desarrollar aquéllos extremos de la institución que estimó oportuno, atendiendo el contexto socio-económico del momento. La mera lectura de la Ley de la Generalidad Valenciana 6/1986 evidencia que la misma no incide en

multitud de aspectos propios de un arrendamiento rústico, y un somero conocimiento de la costumbre valenciana en la materia pone de manifiesto que existen aspectos de esa costumbre que han quedado sin regulación legal.

En segundo lugar, sentado lo anterior, el paso siguiente en la fijación del régimen jurídico de los arrendamientos históricos valencianos ha de consistir en determinar la fuente aplicable en segundo término, para cuya determinación se abren dos opciones interpretativas:

De una parte, la primera es estas opciones se concreta en que podría sostenerse que la fuente reguladora inmediatamente posterior a la Ley de la Generalidad Valenciana 6/1986, la constituirían las reglas contenidas en el conjunto normativo de la legislación estatal en materia de la Ley de la Generalidad Valenciana 6/1986, de 15 de diciembre, de arrendamientos rústicos, opción ésta que parecería contar con el apoyo literal de la Disposición Final segunda, de la propia Ley de la Generalidad Valenciana 6/1986, en cuando en ella se dice que “en todo lo no regulado por esta Ley se estará a lo dispuesto en la vigente Ley de Arrendamientos Rústicos”.

De otra parte, la segunda de estas opciones interpretativas se centra en que las normas consuetudinarias valencianas reguladoras de la institución de los arrendamientos históricos valencianos, constitutivas e integrantes del Derecho civil valenciano, por tales normas de Derecho civil valenciano, no se ven afectadas ni modificadas por la Ley estatal 83/1980. La Ley de la Generalidad Valenciana 6/1986, de 15 de diciembre, de arrendamientos históricos valencianos, desarrolla o modifica estas normas consuetudinarias parcialmente, en algunos de sus aspectos, adaptándolas al contexto social y económico actual, pero sin agotar la totalidad de sus contenidos normativos, ni por tanto extinguiéndolas; la citada Disposición Final segunda de esta Ley, al remitir a la Ley estatal de Arrendamientos Rústicos en lo regulado en ella, remite a una Ley que en su Disposición Adicional deja subsistentes y excluye de su aplicación a los arrendamientos regulados por las normas forales y especiales, remitiendo a su vez para su regulación a sus normas especiales, por lo que, en lo que ahora se trata, resulta que el régimen jurídicos de los arrendamientos históricos valencianos no contenido en la regulación parcial de la Ley 6/1986, de la Generalidad Valenciana, es el contenido en las normas consuetudinarias en cuanto que Derecho Civil Valenciano, aplicable preferentemente al Derecho civil común, lo que resulta, no sólo de la lógica interpretativa, sino del propio juego remisorio de las normas señaladas.

La primera de estas opciones interpretativas, con todo y pese a la aparente consistencia de la misma, derivada de la literalidad aislada de la citada Disposición Final segunda de la Ley 8/1986, de la Generalidad Valenciana, se opone a toda la lógica del sistema y llevaría, de hecho, a la extinción de buena parte de las especialidades de los arrendamientos históricos valencianos, en contra de lo establecido expresamente por el legislador estatal y querido por el legislador valenciano.

En efecto, el legislador estatal al regula los arrendamientos rústicos en la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, asumió que, respecto de su Ley, eran de aplicación preferente, no sólo las leyes autonómicas de conservación, modificación o desarrollo del Derecho civil especial, sino, además y en general, el Derecho civil especial del territorio donde existieran normas peculiares de arrendamientos rústicos, pudiendo ser ese Derecho o esas normas, consuetudinario o consuetudinarias. La Disposición Adicional primera de la Ley estatal 83/1980 excluyó de su regulación, dejó a salvo y en vigor, toda la costumbre valenciana sobre los arrendamientos históricos.



Presupuesta la vigencia de la costumbre valenciana sobre nuestros arrendamientos históricos después de la vigencia de la Ley estatal 83/1980, el legislador valenciano no pretendió derogarla en su Ley 8/1986, sino que esa su Ley, en todas sus normas concretas, incluida su Disposición Final segunda, debe interpretarse desde el fin perseguido y declarado en su Preámbulo de 'recobrar' la institución. La Ley de la Generalidad Valenciana 6/1986, admitiendo y reconociendo que los arrendamientos históricos valencianos se rigen por la costumbre en general, actualizó o desarrolló algunos aspectos de los mismos, pero supondría llegar a una consecuencia no querida por el legislador, y aun contraria a la finalidad por él perseguida, si se llegara a la conclusión de que todo en todo lo no regulado por la Ley 6/1986 la costumbre valenciana queda sin valor ni vigencia jurídica, habiendo sido sustituida por la regulación de la estatal Ley 83/1980, de 31 de diciembre.

Por el contrario, la segunda de las opciones interpretativas señaladas es congruente con lo expuesto y lleva a conclusiones lógicas dentro del sistema; así, se ha de señalar que corresponde con la lógica del sistema el que, admitida por la estatal Ley 83/1980, en su Disposición Adicional, apartado primero, la aplicación preferente del Derecho civil valenciano en materia de arrendamientos históricos valencianos, consuetudinario en el momento de la vigencia de esta Ley, el legislador autonómico no haya pretendido oponerse a lo que el legislador estatal admitió, sino que más bien, ciertamente, con la promulgación de la autonómica Ley 6/1986 haya, primero, partido de que los arrendamientos históricos valencianos se rigen por normas consuetudinarias, y así deben seguir haciéndolo en el futuro para que la institución siga viva, y, segundo, haya pretendido actualizar o adecuar algunos extremos de esta institución, que son los regulados en la Ley en la parte de ella que incide en las relaciones civiles entre particulares.

Sólo desde esta interpretación se entiende que la Ley 6/1986, de la Generalidad Valenciana, en su artículo primero se refiera a los arrendamientos históricos valencianos como los 'regidos por la costumbre' o que la Disposición Final primera haga mención de la tradicional *llibreta* y de la costumbre valenciana. La mayor parte de esa costumbre no ha sido recogida por la Ley, pero eso no puede haber supuesto que toda ella, en cuanto no se acomode a la Ley estatal 83/1980, ha quedado suprimida y que ello ha sido obra, no del legislador estatal, sino del legislador valenciano; a ello hay que añadir que el artículo 31.2 del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana, atribuye a la Generalidad Valenciana competencia exclusiva para conservar, modificar y desarrollar el Derecho Civil Valenciano, no para suprimirlo, como ocurriría de seguirse la primera opción interpretativa de las dos antes señaladas.

En consecuencia y en aplicación de esta segunda opción interpretativa, que no es otra que la interpretación estricta del juego remisorio de la Ley valenciana y el reenvío a las normas de Derecho Civil Valenciano que la Ley estatal establece, atendiendo a los criterios interpretativos teleológicos y sistemáticos expuestos, el régimen jurídico de los arrendamientos históricos valencianos, en lo no conservado, desarrollado o modificado por la Ley de la Generalidad Valenciana 6/1986, de 15 de diciembre, sigue siendo el derivado de las normas consuetudinarias valencianas, en cuanto que Derecho Civil Valenciano y por tanto preferente a la contenidas en las normas de Derecho Civil común.

En tercer y último lugar, naturalmente el régimen jurídico de los arrendamientos históricos valencianos vendrá complementado supletoriamente, en lo no regulado por las normas de Derecho Civil Valenciano, legislativas o consuetudinarias, por las normas de la legislación estatal vigentes en materia de arrendamientos rústicos, en cuanto que constituyen el conjunto normativo de Derecho Civil común en la materia

que viene integrado fundamentalmente por la Ley estatal 1/1992, de 10 de febrero, de arrendamientos rústicos históricos y la también Ley 83/1986, de 31 de diciembre, de arrendamientos rústicos.”

En esta misma línea han abundado otras SSTSJC.V. Así la de 30 de diciembre de 1997 (RA 380/1998) declara que los arrendamientos rústicos consuetudinarios valencianos se encuentran sometidos “al régimen jurídico que le es propio, constituido por la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1986, de 15 diciembre, y por la costumbre, y en defecto de dichas normas, y en la medida en que resulte compatible con los rasgos esenciales de la institución, por la legislación común en materia de arrendamientos rústicos”, y tras una documentada referencia a la legislación histórica sobre arrendamientos rústicos acaba rechazando la aplicación supletoria de la Ley estatal 1/1992, de Arrendamientos Rústicos Históricos, en punto al derecho de acceso a la propiedad de la tierra, con base en ser contraria a la costumbre valenciana.

Por su parte, la STSJC.V de 11 de mayo de 1998 (RA 5218/1998) reitera lo dicho por la de 12 de enero de 1995 (RA 417/1995) al declarar que “la Ley 6/1986 de la Generalitat Valenciana tan sólo ha desarrollado y compilado determinadas normas consuetudinarias valencianas adaptándolas al actual contexto social y económico, mas no ha agotado ni incorporado a ella la totalidad de las costumbres valencianas que, por consiguiente, deben ser de preferente aplicación a la Ley estatal 83/1980, de 31 diciembre, de Arrendamientos Rústicos, a la que se remite en su disposición final 2.<sup>a</sup>, por cuanto que dicha Ley estatal proclama en su disposición adicional la aplicación preferente a ella, en todo caso, de los derechos civiles forales o especiales, en todos los territorios del estado donde existan normas peculiares cuya conservación, modificación o desarrollo se otorga a las Comunidades Autónomas”.

El núcleo de la argumentación del TSJC.V se encuentra en la lógica del sistema, según la cual son de preferente aplicación las normas autonómicas sobre las estatales en esta materia, tanto si son estatales como si consuetudinarias (cfr. art. 149.1.8.<sup>a</sup> CE, Disposición Adicional 1 LAR y Disposición Adicional primera LARH); y en que no pudo ser intención del legislador autonómico derogar las costumbres valencianas sobre arrendamientos históricos. Consecuentemente, en ausencia de previsión en la LAHV hay que acudir antes a la costumbre valenciana que a la legislación estatal sobre arrendamientos rústicos.

Sin embargo, resulta conveniente hacer algunas precisiones sobre la base del juego de la autonomía privada en el ámbito de estos contratos. Así, los arrendamientos rústicos valencianos se rigen en primer lugar por las disposiciones imperativas de la LAHV; en segundo lugar por los pactos a que hayan llegado los contratantes; en tercer lugar por las disposiciones dispositivas de la LAHV; en cuarto lugar por las costumbres valencianas —sobre la base de considerar, lo que no es pacífico en la doctrina, que la costumbre no es norma imperativa, sino dispositiva—; y en quinto lugar por las normas estatales sobre arrendamientos rústicos —considerando, por tanto, que éstas siempre son dispositivas respecto de los arrendamientos históricos valencianos—.

De otra parte, la STSJC.V 12 de enero de 1995 menciona, como legislación estatal supletoriamente aplicable a los arrendamientos históricos valencianos,

tanto la LARH como la LAR, pudiendo interpretarse que la primera es de preferente aplicación a la segunda. Mas entiendo que no es así; porque la remisión que la Disposición Final segunda de la LAHV hace a la Ley de Arrendamientos Rústicos es una remisión estática, es decir, a una Ley concreta y con independencia de las vicisitudes que pueda sufrir en un ámbito distinto de aplicación; de manera que aunque resulte derogada o modificada en cuanto a los arrendamientos rústicos a que es directamente aplicable, no lo será respecto a los arrendamientos históricos valencianos.

## V. Reconocimiento de los arrendamientos históricos valencianos

Conforme al art. 2.º LAHV el reconocimiento de estos arrendamientos corresponde a la Administración Agraria Autónoma y puede obtenerse por dos vías:

a) Aportando el cultivador dictamen pericial de especialista en el que se recoja la oportuna investigación histórico-jurídica (cfr. art. 3.1 LAHV).

Según señala el segundo párrafo de este art. 3.1 LAHV, “producida la firmeza de dicha declaración de reconocimiento, se subvencionará por la Administración el coste del referido dictamen.

b) Probando que el arrendamiento es anterior a la entrada en vigor de la Ley de 15 de marzo de 1935, cuando no sea posible la formulación del dictamen pericial de especialista en el que se recoja la oportuna investigación histórico-jurídica como consecuencia de la destrucción de archivos o registros (cfr. art. 3.2 LAHV).

Obsérvese que la Disposición transitoria primera, regla 3.ª de la LAR se refiere a los arrendamientos anteriores a la “publicación” de la Ley de 15 de marzo de 1935, al igual que el art. 1.º b) de la LARH, mientras que la LAHV se refiere a los arrendamientos anteriores a la “entrada en vigor” de la Ley de 15 de marzo de 1935.

Conforme a la Disposición transitoria de la LAHV “los arrendamientos cuyos titulares, durante el plazo de dos años a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, soliciten la declaración de reconocimiento de arrendamiento histórico, quedarán exceptuados del régimen general contenido en la vigente Ley 83/1980, de 21 de diciembre, y disposiciones complementarias en cuanto a duración y extensión, en tanto no recaiga resolución firme en contrario”. Por tanto, bastaba la solicitud en el plazo de dos años desde la entrada en vigor de la LAHV para evitar la extinción del arrendamiento conforme a la legislación estatal. Y, consecuentemente, la Orden de 26 de enero de 1987 de la Consellería de Agricultura y Pesca, por la que se desarrollaron los arts. 2.º y 3.º de la LAHV, estableció que la instancia solicitando el reconocimiento se presentaría en la Consellería de Agricultura y Pesca (actualmente de Agricultura y Medio Ambiente) en el plazo de dos años a partir del 19 de diciembre de 1986, fecha de entrada en vigor de la LAHV (ésta se publicó el 18 de diciembre de ese año y entraba en vigor, conforme a su Disposición final 3.ª, el día siguiente al de su publicación). Mas interpuesto por el Gobierno de la Nación recurso de inconstitucionalidad contra la LAHV el Tribunal Constitucional dictó providencia de 25 de marzo de 1987 por la que

admitió a trámite el recurso y decretó la suspensión de vigencia y aplicación de los preceptos impugnados; providencia que fue ratificada por auto del mismo Tribunal de 21 de julio de 1987. La suspensión se levantó al dictarse la STC 121/1992, de 28 de septiembre.

Conforme a la Orden de 26 de enero de 1987 de la Consellería de Agricultura y Pesca el reconocimiento se efectuaba por la Consellería de Agricultura y Pesca (actualmente de Agricultura y Medio Ambiente) a petición de los interesados (art. 1.º), debiendo contener la instancia de solicitud los datos personales del solicitante, los relativos a la finca o fincas que cultive en arrendamiento, los referentes a la identificación y domicilio del propietario, la renta satisfecha anualmente y la propuesta de prueba que presenta o se compromete a presentar, a cuyo efecto contiene esta Orden un modelo que el solicitante puede utilizar (art. 3.º). A la instancia ha de acompañar dictamen pericial de un abogado o historiador colegiados, o de ambos conjuntamente, que acredite, tras la oportuna investigación histórico-jurídica, la existencia del arrendamiento histórico de que se trate, la fecha de iniciación del mismo o, en su caso, de su carácter inmemorial y la continuidad en dicha relación de la correspondiente sucesión o cesión de causantes y causahabientes hasta el actual arrendatario (art. 4.º). En los supuestos en que el arrendatario sea anterior a la entrada en vigor de la Ley de 15 de marzo de 1935 y no sea posible aportar el dictamen anteriormente mencionado, debido a la destrucción de archivos o registros que impida la correspondiente investigación histórico-jurídica, se acompañará a la instancia de solicitud certificación del archivo o registro en la que se haga constar la falta de antecedentes por destrucción de los mismos y proposición de las pruebas documentales y testificales que se aportarán (art. 5.º). Pueden presentarse como pruebas específicas documentales las tradicionales libretas y los recibos de pago de renta, y en el supuesto de prueba testifical se propondrán, al menos, dos testigos idóneos que serán oídos en el expediente (art. 6.º). Producida la firmeza de la declaración de arrendamiento histórico valenciano, se subvencionará el coste del dictamen pericial de abogado o historiador colegiados, en el importe correspondiente al importe mínimo que se contemple en las tarifas de los Colegios Profesionales por emisión de información con antecedentes (art. 8.º).

Por su parte, la Orden de 8 de abril de 1987, de la Consellería de Agricultura y Pesca, dejó en suspenso la vigencia y aplicación del último inciso del artículo 7.º de la orden de 26 de enero de 1987. Conforme a este inciso cabía interponer recurso de alzada ante el Conseller de Agricultura y Pesca contra la resolución del Director General de Desarrollo Agrario de la Consellería de Agricultura y Pesca sobre el reconocimiento del arrendamiento histórico valenciano. Esta suspensión de vigencia venía impuesta por la admisión a trámite por el Tribunal Constitucional del recurso de inconstitucionalidad n.º 361/87 contra determinados preceptos de la LAHV, entre ellos el art. 2.º, párrafo 2.º y último inciso del art. 3.2. Con esto se preveía la posible —luego efectiva— declaración de inconstitucionalidad de tales preceptos.

No obstante la regulación del reconocimiento prevista en la LAHV y la Orden de 26 de enero de 1987 de la Consellería de Agricultura y Pesca, las SSTSJCV de 12 de enero de 1995 (RA 417/1995) y 25 de mayo de 1995 (RA 4249/1995) y 11 de mayo de 1998 (EA 5218/1998), siguiendo una doctrina previamente declarada por la Audiencia Provincial de Valencia, han señalado que el acto de reconocimiento es sustantivamente de naturaleza civil, en tanto en cuanto se trata de un acto de calificación limitado a constatar la concurrencia de los requisitos sustantivos de los arrendamientos históricos valencianos en

una determinada relación jurídica, y que se trata de un acto de carácter meramente declarativo, en ningún caso constitutivo. En consecuencia, la ausencia de tal declaración de reconocimiento o, incluso, su denegación, no determina la inexistencia de ese arrendamiento histórico valenciano, sino que sólo significan el incumplimiento de un requisito formal no esencial. Y la declaración de reconocimiento viene en todo caso sometida al orden jurisdicción civil, por aplicación del art. 9.2 y 4 LOPJ (cfr. STC 121/1992), por lo que los órganos de este orden jurisdiccional civil, cuando se suscite controversia entre las partes acerca de la calificación, han de resolver en cada caso sobre la declaración de reconocimiento, calificando la relación controvertida con arreglo a su propia sustantividad.

Las relaciones existentes entre la resolución administrativa sobre reconocimiento, cualquiera que sea su contenido, y el proceso civil que pueda entablarse entre las partes sobre la naturaleza jurídica del arrendamiento son objeto de tratamiento exhaustivo en los FFJJ 6.º, 7.º y 8.º de la STSJCIV de 25 de mayo de 1995 (RA 4249/1995), que por su trascendencia se transcriben a continuación:

“SEXTO.- La Sentencia 121/1992 del Tribunal Constitucional implícitamente estimó constitucional el artículo 2, párrafo I, de la Ley valenciana 6/1986, y con él todo el sistema administrativo de reconocimiento por la autoridad agraria autonómica de la condición de históricos valencianos de los arrendamientos, y esto conlleva graves problemas de interpretación respecto de las relaciones existentes entre la resolución administrativa, sea cual fuere su contenido, y el proceso civil que pueda entablarse entre las partes sobre la naturaleza jurídica del arrendamiento.

Los problemas surgen de que la controversia entre partes sobre la existencia y contenido de un contrato civil es la típica materia incluida en el ámbito de ejercicio de la función jurisdiccional y excluida de la actividad propia de la Administración, de conformidad con los artículos 117.3 y 103 de la Constitución. La Sentencia 121/1992 obliga, con todo, a establecer estas bases de partida:

a) Un conflicto civil suscitado entre particulares tiene que poder ser resuelto por los órganos del Poder Judicial y dentro de éstos por los juzgados y tribunales del orden civil. Esta base de partida tiene un doble fundamento constitucional, el artículo 117.3, y dentro de él todo lo que supone la jurisdicción, y el artículo 24.1, con el derecho de los ciudadanos a obtener tutela efectiva precisamente de los órganos judiciales.

b) Dado que las sentencias del Tribunal Constitucional recaídas en procedimientos de inconstitucionalidad vinculan a todos los poderes públicos (artículo 38.1 de la Ley Orgánica 2/1979, de 3 octubre, esta Sala tiene que admitir que lo anterior no impide la existencia de la vía administrativa de conocimiento y decisión de la naturaleza jurídica de los arrendamientos rústicos a que se refiere la Ley valenciana 6/1986. Es cierto que la Sentencia 121/1992 no declaró expresamente constitucionales los artículos de esa Ley reguladores del reconocimiento administrativo, pero esa declaración se contiene implícitamente en la sentencia, sobre todo atendido el voto particular segundo a la misma.

c) El conocimiento por la Administración de la naturaleza de un arrendamiento rústico determinado, no puede entenderse concebido en la Ley 6/1986 como obligatorio para las partes concretas implicadas, en un conflicto. La Administración Agraria Autonómica tiene el deber de pronunciarse sobre la condición de histórico valenciano de un arrendamiento cuando así lo inste una parte, normalmente el cultivador, pero tal instancia y tal pronunciamiento no son un presupuesto procesal

que impida la incoación y resolución sobre el fondo del proceso civil correspondiente iniciado por cualquiera de las partes. El derecho a la tutela judicial del artículo 24.1 de la Constitución no puede verse obstaculizado por la necesidad de la existencia de una resolución administrativa previa.

SÉPTIMO.- Establecidas las bases de partida para la interpretación del artículo 2 de la Ley 6/1986, pueden irse ya resolviendo las posibles situaciones en que pueden encontrarse la resolución administrativa y el proceso civil.

a) Cabe que el cultivador no haya instado el reconocimiento administrativo de su arrendamiento como histórico valenciano, y ello no impedirá que el tribunal civil competente se pronuncie sobre su existencia cuando así se lo pida una parte, bien inicialmente formulando demanda incoadora de un proceso, bien interponiendo pretensión reconvenicional. Si el reconocimiento administrativo no es presupuesto procesal, esta conclusión es obligada.

b) Si el cultivador sí ha instado el reconocimiento administrativo y se ha dictado una resolución, independientemente del contenido de ésta, es posible que:

1.º) Las partes se aquietan con esa resolución administrativa y en ningún momento posterior lleguen a cuestionar procesalmente y ante un tribunal civil lo declarado en aquélla, caso en el que el arrendamiento, a todos los efectos, será o no histórico valenciano conforme al sentido de la resolución administrativa.

2.º) No se conforme alguna de las partes con la resolución administrativa y, después de la misma y sin limitación de plazo alguno, incoe un proceso declarativo, ejercitando una pretensión declarativa pura, para que el tribunal civil competente declare la existencia y naturaleza del arrendamiento, esto es, si es histórico valenciano o si es común.

En las resoluciones administrativas que está dictando la Consejería de Agricultura y Pesca se acaba diciendo correctamente que «cualquier discrepancia que surja entre las partes interesadas podrá ser planteada ante la jurisdicción civil ordinaria», sin hacer mención del plazo.

3.º) Con ocasión de alguna divergencia entre las partes, relativa al cumplimiento del contrato de arrendamiento o a su extinción cabe que cualquiera de ellas, bien acumulándola a la pretensión de condena que ejercite, bien reconviniendo, formule la pretensión declarativa pura relativa a la naturaleza del arrendamiento, y sea cual hubiere sido el contenido de la resolución administrativa y el tiempo transcurrido desde que se dictó, el tribunal civil tendrá que pronunciarse sobre esa pretensión estimándola o desestimándola en cuanto al fondo.

En general, pues, y como conclusión debe afirmarse que existan o no expediente y resolución administrativa, las partes mantienen en todo caso su derecho fundamental a la tutela judicial, conforme el artículo 24.1 de la Constitución, y que los dichos expediente y resolución no privan a la jurisdicción, y precisamente en su orden civil, de su función de juzgar, conforme el artículo 117.3 de la misma norma.

OCTAVO.- En cualquiera de los supuestos anteriores en los que, existiendo resolución administrativa, se cuestione después la naturaleza común o histórico valenciano del arrendamiento en un proceso civil, el tribunal competente habrá de tener en cuenta que:

a) La resolución administrativa, sea cual fuere su contenido, no vincula al órgano judicial, de modo que éste habrá de decidir sobre la naturaleza del arrendamiento atendiendo únicamente a la concurrencia o no de los requisitos de territorial valenciano, inmemorial y consuetudinario, que fueron desarrollados en la Sentencia de esta Sala 1/1995, de 12 enero (RA 417/1995).

b) La concurrencia o no de esos requisitos habrá de resultar de la prueba practicada en el proceso civil; en éste podrá aportarse, por cualquiera de las partes, el expediente administrativo en el que se dictó la resolución, pero el expediente en su conjunto no es un medio de prueba, aunque sí podrán serlo elementos del mismo, sobre todo los documentos. La convicción judicial en el proceso civil sólo podrá formarse con las fuentes de prueba que accedan al proceso según las normas generales de la Ley de Enjuiciamiento Civil y del Código Civil relativas a los medios de prueba, lo que tiene especial trascendencia respecto de las pruebas testifical y pericial.

c) El expediente y la resolución administrativa no son una especie de primera instancia con relación al proceso civil y a su sentencia; el proceso civil no tiene por finalidad controlar lo resuelto por la Administración Agraria Autonómica, sino sustanciar una pretensión civil entre dos personas privadas, y la sentencia no decidirá sobre la confirmación o revocación de la resolución administrativa, sino que, como cualquier sentencia civil, fijará los hechos que estime probados, los calificará jurídicamente y estimará o no la pretensión. El proceso civil no puede convertirse en algo que se asemeje a un contencioso civil administrativo y su objeto no es una pretensión deducida en relación con un acto de la Administración pública.

d) Una vez firme la sentencia, cualquiera de las partes podrá pedir que se libere certificación de la misma para ponerla en conocimiento de la Administración Agraria Autonómica, para que al arrendamiento se le reconozcan por ésta los efectos administrativos que la Ley valenciana 6/1986 hace depender de su condición de histórico o para que el arrendamiento deje de surtir esos efectos, según hubiere sido el fallo de la sentencia. Los efectos administrativos de la Ley 6/1986 tienen que producirse también cuando la condición de histórico valenciano ha sido declarada por el órgano civil competente, y deben cesar cuando ese órgano judicial civil ha negado la naturaleza de histórico valenciano de un arrendamiento."

Actualmente la cuestión del reconocimiento de los arrendamientos históricos valencianos se encuentra regulada en el Decreto 41/1996, de 5 de marzo, del Gobierno Valenciano (DOGV 15 de marzo), que ha derogado la Orden de 26 de enero de 1987, de la Consellería de Agricultura y Pesca, por la que se desarrollaban los arts. 2 y 3 de la LAHV (Disposición derogatoria del Decreto 41/1996).

La declaración de arrendamientos históricos valencianos corresponde, conforme al art. 1. del Decreto 41/1996, de 5 de marzo, a la Consellería de Agricultura y Medio Ambiente, iniciándose el procedimiento a petición de parte interesada. Este Decreto precisa en su art. 2 que sólo puede dictarse la declaración de arrendamiento histórico si en el momento de proceder a dicha declaración la relación arrendaticia continúa vigente y responde a los caracteres de inmemorialidad en cuanto al momento de su constitución, de régimen consuetudinario y territorialmente valenciano. Y se reitera en el art. 8 que no pueden estimarse las solicitudes de declaración de arrendamiento histórico valenciano en aquellos supuestos en los que no quede debidamente acreditado en el expediente el carácter inmemorial de la relación arrendaticia, su régimen consuetudinario y la subsistencia de la relación arrendaticia conforme a la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1986, de 15 de diciembre, y a Ley de Arrendamientos Rústicos.

La solicitud de reconocimiento ha de reunir los requisitos que se expresan en el art. 70 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y, además, ha de contener expresión de los siguientes extremos (art. 3.1):

a) Nombre, apellidos y domicilio actual del propietario o propietarios.

b) Localización exacta, extensión superficial y cultivo actual a que se destina la parcela o parcelas cultivadas en arrendamiento.

c) Renta o canon arrendaticio satisfecho o percibido anualmente.

Acompaña al Decreto 41/1996, de 5 de marzo, del Gobierno Valenciano, un modelo de solicitud de reconocimiento que los interesados pueden utilizar.

La solicitud ha de ir acompañada de los siguientes documentos (art. 3.2):

a) Original o copia completa y debidamente compulsada de la libreta o recibos que prueben la existencia del arrendamiento con anterioridad al año 1935 y en la actualidad —en realidad, basta con que el arrendamiento sea anterior a la entrada en vigor de la Ley de 15 de marzo de 1935, conforme al art. 3.2 LAHV—.

Si no fueron aportadas junto con la solicitud, podrán incorporarse al expediente y serán admitidas como prueba documental específica las tradicionales libretas donde consta el pago del canon arrendaticio y los titulares del arrendamiento (art. 6.1).

b) Certificado del ayuntamiento sobre la identidad del cultivador actual de la parcela, localización exacta de la misma, superficie y cultivo existente.

c) El dictamen histórico-jurídico de abogado o historiador colegiados, o de ambos, que refleje la antigüedad del arrendamiento y su carácter inmemorial, y la secuencia temporal o continuidad de la relación arrendaticia a través de su sucesión hasta los actuales arrendatario y propietario, adjuntando los certificados literales de nacimiento, defunción y matrimonio, en su caso, de los sucesivos arrendatarios (art. 4.1) Si la investigación histórico-jurídica sólo es parcial, debido a la destrucción de los archivos y registros que acreditan la personalidad y estado civil de las personas, el dictamen se adjuntará certificación del archivo o registro correspondiente en la que conste la falta de antecedentes de la época de que se trate por destrucción de los mismos (art. 4.2).

Presentada la solicitud con los requisitos señalados, o subsanada la misma, se dictará acuerdo de iniciación, que se notificará personalmente a las partes para que puedan personarse y aportar o proponer la práctica de cuantas pruebas consideren pertinentes en el plazo común de treinta días (art. 5.1). El instructor del expediente rechazará motivadamente o admitirá y practicará las pruebas propuestas que considere pertinentes (art. 5.2). En los supuestos en los que se solicite la práctica de prueba testifical, deberán proponerse al menos dos testigos idóneos (art. 6.2).

Instruido el procedimiento e inmediatamente antes de redactar la propuesta de resolución, se concederá el trámite de audiencia y vista del expediente a los interesados (art. 7.1).

Las resoluciones del director general de Política de Estructuras, Regadíos y Desarrollo Rural que declaren o reconozcan un arrendamiento histórico valenciano se notificarán personalmente a los interesados y se inscribirán, de oficio, en el Libro-Registro de Arrendamientos Históricos Valencianos (art. 7.2).

El plazo para la tramitación de los procedimientos a que se refiere este decreto es de un año desde que se presente la correspondiente solicitud, impulsándose de oficio en todos sus trámites, y el expediente sólo podrá terminar mediante declaración expresa de la administración, sin que pueda producir efectos resolutorios presuntos el vencimiento del plazo de tramitación (art. 9).



Las solicitudes de declaración de arrendamientos históricos valencianos presentadas con anterioridad a la entrada en vigor de este decreto acomodarán la tramitación de sus procedimientos al mismo según la fase procedimental en que se encuentren, aunque el plazo para resolver será de tres meses desde que se practique el trámite de audiencia y vista del expediente (Disposición transitoria).

## **VI. Derecho de acceso a la propiedad**

El párrafo 2.º del art. 4.º LAHV dispone que «el Consell establecerá las medidas necesarias para facilitar el acceso a la propiedad de la tierra a los arrendatarios, una vez reconocida la relación arrendaticia histórica conforme a los preceptos establecidos en esta Ley». Pero no ha existido desarrollo reglamentario al respecto, por lo que surge la duda sobre si cabe aplicar supletoriamente la normativa estatal y, en su caso, cuál de ellas.

La cuestión ha sido resuelta por la STSJCV de 30 de diciembre de 1997 (RA 380/1998), en la que tras un detallado análisis sobre el derecho de acceso a la propiedad en la legislación española sobre arrendamientos rústicos desde la Ley de 15 de marzo de 1935, se señala que tal derecho no es consustancial al contrato de arrendamiento de fincas rústicas, sino que su atribución, puramente circunstancial, obedece a una finalidad de política social y al propósito de solucionar una situación transitoria que se había prolongado en exceso. No se trata tampoco —dice la Sentencia— de un derecho que pueda ejercitarse por cualquier arrendatario en cualquier ocasión y por su sola voluntad, sino que solamente se atribuye a determinados arrendatarios cuyas familias han venido dedicando, desde antiguo, su vida y su trabajo al cultivo de una finca y a quienes por expiración del tiempo de la vigencia del contrato, agotadas ya todas las prórrogas posibles que la Ley ha venido concediendo, se les puede terminar también su medio de vida.

Lo anterior determina que tratándose de un derecho vinculado a la nota esencial de temporalidad del arrendamiento, que tiene por objeto consolidar la posición jurídica del arrendatario con motivo de la extinción de la relación arrendaticia por el transcurso del tiempo, tal institución es extraña al arrendamiento consuetudinario valenciano, cuyas notas características y esenciales consisten en su duración indefinida y en la transmisión por herencia o legado del derecho del arrendatario al cultivo de la finca. Además, en el Derecho consuetudinario valenciano no se contempla el acceso a la propiedad del mismo modo en que lo hace la legislación común, sino solamente como derecho de adquisición preferente en caso de enajenación de la finca, o como posibilidad convenida entre arrendatario y propietario, en cuyo caso suele fijarse el precio en una cantidad inferior a la de su valor en venta que puede ser su mitad, o consistir en una reducción o bonificación proporcional variable, según las comarcas.

En consecuencia, no cabe aplicar la Ley estatal 1/1992, pues la misma sólo será de aplicación supletoria en la medida en que no se oponga o contradiga lo

que constituye rasgo esencial del derecho civil especial valenciano, aparte de que las disposiciones contenidas en sus artículos 1 y 2 nada tienen que ver, pese a su denominación, con el arrendamiento histórico consuetudinario valenciano, sino que su único objeto es el de poner fin a una situación de provisionalidad que se mantenía desde la Ley de 1942, y el de ofrecer una solución al problema de la ineludible extinción por el transcurso del tiempo de los arrendamientos comunes.

Y en lo que respecta a la anteriormente señalada alusión del artículo 4.2 de la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1986, de Arrendamientos Rústicos Históricos, al acceso a la propiedad, declara la mencionada Sentencia que ello no supone el reconocimiento de dicha posibilidad como un derecho subjetivo, que por no ser consustancial al arrendamiento debería ser objeto de declaración explícita y regulación expresa de sus requisitos y condiciones de ejercicio, sino que dicha previsión legal sólo puede entenderse referida a la habilitación de los medios o créditos que se consideren oportunos para favorecer la adquisición de la propiedad de la tierra, bien cuando haya acuerdo sobre ello entre arrendador y arrendatario, bien si las Cortes Valencianas deciden regular en el futuro el acceso a la propiedad conforme a la competencia que le atribuye el artículo 31.1 del Estatuto de Autonomía, en relación con el artículo 149.1.8.<sup>a</sup> CE en orden a la conservación, modificación y desarrollo del Derecho Civil Valenciano.

## VII. La continuidad en la explotación: sucesión, sustitución y cesión

Los arts. 9.º y 10.º de la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1986, de Arrendamientos Rústicos Históricos, regulan la continuidad en la explotación en caso de fallecimiento o incapacidad del arrendatario para el cultivo a través de la sucesión, de la sustitución y de la cesión del arrendamiento.

### 1. Sucesión en el arrendamiento

La muerte del arrendatario no dará lugar a la extinción del arrendamiento si sus sucesores deciden continuar con la explotación agraria conforme a lo previsto en la LAHV. Se produce, pues, la sucesión *mortis causa* en el arrendamiento, que es voluntaria para el sucesor —a diferencia de la que se opera a la muerte del arrendador— y excepcional o especial, ya que no se sujeta a las reglas generales que regulan la delación hereditaria. Esta es, además, una de las características consuetudinarias del arrendamiento histórico valenciano.

Como señala la STSJCIV de 30 de diciembre de 1997 (RA 380/1998), resulta frecuente la sucesión del cónyuge, lo que obedece a la arraigada creencia de que los cónyuges se instituyen herederos en forma mancomunada y recíproca en la universalidad de la herencia con una sustitución a favor de sus hijos, creencia por virtud de la cual no suele considerarse a nadie heredero hasta que han fallecido sus progenitores.

El arrendatario puede dejar en herencia o legado el derecho al cultivo en el que previamente se haya producido la declaración de reconocimiento de arrendamiento histórico (cfr. art. 9.1.1). En consecuencia, sucederá en el arrendamiento, al fallecimiento del arrendatario, aquel especialmente determinado como cultivador por el causante (cfr. art. 9.1.2). Se supone que tal determinación habrá de constar en testamento, pues se trata de la transmisión *mortis causa* de un derecho, y en nuestro sistema, salvo excepción expresa, esta transmisión sólo puede hacerla el causante en testamento (cfr. art. 1.271 CC).

Establece el art. 9.1.2. LAHV que en defecto de determinación suceden al arrendatario las personas mencionadas en el art. 79 LAR. Ahora bien, como el primero de los sujetos mencionados en este precepto es el legitimario o cooperador de hecho en el cultivo de la finca que designe el arrendatario en su testamento, pero el precepto en cuestión sólo resulta aplicable si el arrendatario no ha nombrado sucesor, no cabe pensar en la aplicación de ese número 1.º del art. 79. Y por esa misma razón no se limitarán las posibilidades de nombramiento del arrendatario histórico valenciano a quien sea legitimario o cooperador de hecho en el cultivo. En la medida en que estas limitaciones no se encuentran en el art. 9.1 LAHV el arrendatario histórico valenciano podrá nombrar como sucesor también a quien no sea legitimario ni cooperador de hecho.

Por lo demás, el número 2.º del art. 79 LAR se refiere al cónyuge supérstite no separado legalmente o de hecho, quien será el primer sucesor a falta de designación en testamento. Y el número 3.º al heredero o legatario que al abrirse la herencia fuere subarrendatario de la finca o cooperador de hecho en su cultivo. En consecuencia, resulta preferido el que esté explotando la finca, como subarrendatario o cooperador de hecho, y además resulte ser heredero —voluntario, legítimo o forzoso— o legatario —no designado, claro está, como sucesor en el arrendamiento en caso de que pudiera haberlo sido conforme a los arts. 71 d) o 79.1.1º LAR—.

Caso de que haya varios herederos o legatarios que se encuentren en situación de suceder al arrendatario, el art. 80.1 LAR establece una serie de reglas para determinar cuál será el efectivo sucesor. Se estará en primer lugar a la elección que entre ellos y por mayoría hagan los que tengan derecho a continuar en el arrendamiento. Esta elección ha de notificarse fehacientemente al arrendador en el plazo de dos meses a contar desde el fallecimiento del arrendatario. Si en ese plazo el arrendador no recibe comunicación alguna ha de requerir a los posibles sucesores para que realicen la elección en los quince días siguientes. Transcurrido este segundo plazo sin que se haya producido la elección, el arrendador puede elegir de entre los que tengan derecho a suceder al que prefiera. Pero también puede convenir con los que tengan derecho a suceder que lo hagan todos ellos, o varios, pactando, por tanto, la exclusión de la indivisibilidad del arrendamiento, lo cual no se encuentra prohibido en la LAR [cfr. STS 25 de mayo de 1994 (RA 3744/1994)].

Dos son los problemas que plantea este sistema de determinación del sucesor. En primer lugar, es probable que el arrendador ignore quiénes tienen derecho a suceder, por lo que en el requerimiento de aquellos que le consten habrá de interesar de los requeridos que, bajo su responsabilidad, se lo acrediten (cfr. Gil-Robles y Gil-Delgado). En segundo lugar, conforme al precepto el requerimiento del arrendador ha de conceder quince días para la elección, pero nada señala respecto a la notificación de tal elección. A mi entender, si transcurridos esos quince días no se notifica al arrendador elección alguna en un periodo razonable, puede éste proceder a la elección de quien prefiera.

En cuarto lugar, se refiere el artículo 79 LAR a cualquiera de los restantes herederos. Si fueren varios, se aplicarán las reglas del art. 80 que acabamos de señalar.

En el caso de ser varios los arrendatarios, al fallecimiento de cualquiera de ellos los que le sucedan (esto es, quien le suceda, pues será uno solo) se integrarán en la relación arrendaticia, sin que por ello se altere el carácter indivisible de ésta. Si no existieren personas con derecho a suceder en el arrendamiento o no lo ejercieren, el contrato continuará con los demás arrendatarios (art. 80.2 LAR). Se producirá, por tanto, un acrecimiento de los arrendatarios supérstites, no una extinción parcial del arrendamiento, pues éste es indivisible y la posición de los coarrendatarios se rige por las reglas de la solidaridad (cfr. art. 1.137 CC).

Reza el art. 81 LAR que la relación arrendaticia no podrá ser objeto de valoración en la sucesión del arrendatario, sin perjuicio de computar en la herencia los créditos y deudas que tenga pendientes el fallecido en relación con el arrendamiento. El que el arrendamiento no sea valorable en la sucesión tiene por finalidad —además de evitar los evidentes problemas de valoración que pudieran plantearse— la de soslayar la limitación que a la libre transmisión del mismo pueda suponer la legítima de los herederos forzosos. Sin embargo, el hecho de que sí se computen en la herencia los créditos y las deudas ha sido objeto de crítica por la doctrina, porque —dice ésta— dará lugar al enriquecimiento injusto del sucesor en el arrendamiento cuando las deudas sean superiores a los créditos, pues equivale a atribuir todos los derechos a una persona y las cargas a otra u otras (GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO).

## *2. Sustitución en caso de incapacidad para el cultivo*

El arrendatario puede, en previsión del supuesto de incapacidad para el cultivo, designar ante la Administración Autonómica quién le sustituirá en él, es decir, quién se subrogará en su posición de arrendatario.

Conforme al art. 9.2 LAHV, “podrá el que resulte ser declarado titular de un arrendamiento histórico, designar ante la Administración Autonómica a aquél de entre sus futuros herederos que, en los casos de imposibilidad

personal del cultivo de su explotación, deba sustituirle. Dicha designación será notificada por la expresada Administración al dueño de la finca”.

Dos son las cuestiones que surgen de la lectura de este precepto. La primera es determinar qué se entiende por “futuros herederos”; la segunda, cuándo existe imposibilidad personal para el cultivo.

En relación con la primera cuestión cabe considerar varias respuestas. La primera sería entender que se refiere a los legitimarios. Pero dejando aparte el dato de que los legitimarios no tienen por qué ser herederos —también pueden recibir su legítima por vía de legado o de donación—, tal consideración dejaría sin posibilidad de sustitución al arrendatario que careciera de legitimarios, cuando no parece ser esa la intención del legislador, que no se circunscribe a ese tipo de sucesores, sino que habla de herederos.

La segunda respuesta pasaría por tener como futuros herederos a aquellos que lo sean legal o voluntariamente. Si el arrendatario ha hecho testamento, cualquiera de los en él instituidos, si no, alguno de los que la ley llama abintestato. Mas se plantea entonces la cuestión de qué sucede si el arrendatario nombra sustituto a quien es heredero abintestato y luego otorga testamento en el que instituye a otro; o si, por el contrario, nombra sustituto a quien ha instituido heredero en testamento y luego revoca tal nombramiento en un testamento posterior. Téngase en cuenta, además, que la Administración Autónoma no puede saber si el arrendatario ha hecho testamento y, en su caso, a quién ha instituido heredero. La consecuencia de lo anterior es que el arrendatario podrá nombrar a quien tenga por conveniente. Ahora bien, al igual que la institución de heredero, entiendo que el nombramiento de sustituto en el arrendamiento es esencialmente revocable.

En cuanto a la segunda cuestión, esto es, la de cuándo habrá imposibilidad personal para cultivar, entiendo que el precepto se refiere a toda incapacidad física o psíquica que imposibilite al arrendatario para llevar a cabo personalmente el cultivo. No se incluye en este concepto la muerte del arrendatario, pues tal imposibilidad personal para cultivar ya tiene previsión legislativa propia en los arts. 9.1 y 10 LAHV, ni aquellos supuestos de cese voluntario en el cultivo por parte del arrendatario.

### *3. Cesión del arrendamiento*

Conforme al art. 10 LAHV, si muere quien ha obtenido a su favor declaración de arrendamiento histórico y el cultivo no puede ser realizado por el cónyuge supérstite y los hijos menores de edad, se entenderá, de conformidad con lo dispuesto en el art. 71 LAR, que se ha producido por ministerio de la Ley la correspondiente cesión, y a instancia del cónyuge viudo o, en su caso, de la persona que ejerza la tutela, curatela o defensa judicial, la Administración Agraria Autónoma concederá, bajo las condiciones

pertinentes, la oportuna subrogación que será notificada al propietario de la finca, quien podrá oponerse a la misma.

Este precepto hay que ponerlo en relación con el art. 71 LAR, que en él aparece mencionado y con el 9.1 LAHV. Conforme a aquél quedan autorizadas sin necesidad del consentimiento del arrendador determinados subarriendos y la cesión del derecho arrendaticio al IRYDA —en la actualidad, Parques Nacionales: cfr. RD 1.055/1995, de 23 de junio— o a los Organismos similares de las Comunidades Autónomas. Por tanto, lo que dispone el art. 10 LAHV es que si fallece el arrendatario y no pueden cultivar ni el cónyuge supérstite ni los hijos menores de edad, se entiende producida la cesión del derecho arrendaticio, por ministerio de la Ley, en favor de las Administración Agraria Autonómica, que podrá, a instancia del cónyuge viudo o de quien ejerza la tutela, curatela o defensa judicial de los menores, conceder la oportuna subrogación en favor de quien pase a ser arrendatario, bajo las condiciones pertinentes, notificándolo al propietario y pudiendo éste oponerse.

Ahora bien, como el arrendatario puede haber designado sucesor en el arrendamiento y por aplicación del art. 79 LAR puede sucederle también otros sujetos, sólo a falta de éstos, y no sólo si no pueden cultivar ni el cónyuge supérstite ni los hijos menores de edad, cabe que entre en juego el artículo 10 LAHV.

### **VIII. Extinción del arrendamiento histórico valenciano**

La LAHV regula tres supuestos de extinción del arrendamiento: la expropiación total o parcial de la finca, la variación de la calificación del suelo y la posibilidad de que el arrendador recabe para sí el cultivo de la finca. A estas causas de extinción ha de añadirse las demás previstas en la LAR, tal y como resulta del art. 8 del Decreto 41/1996, de 5 de marzo, del Gobierno Valenciano, pues establece que no cabe declarar arrendamiento histórico valenciano al que no subsista conforme a tal Ley.

#### *1. Expropiación total o parcial*

La regla prevista en el art. 5.1 LAHV es que se entenderán las actuaciones e indemnizaciones separadamente con el propietario y con el cultivador, en reconocimiento de sus respectivas titularidades dominical y empresarial agraria. Pero no señala la cuantía de la indemnización, por lo que habrá que estar a lo dispuesto en el art. 100 LAR y en la Ley de Expropiación Forzosa (en adelante, LEF).

Conforme al art. 100 LAR el arrendatario tiene derecho frente al expropiante, en el supuesto de expropiación total o parcial (de la finca, no del derecho del arrendatario, como erróneamente dice el precepto):

a) Al importe de una renta anual actualizada y además al de una cuarta parte de dicha renta por cada año o fracción que falte para la expiración del período mínimo o

el de la prórroga legal en que se halle. Cuando la expropiación sea parcial, estos importes se referirán a la parte de renta que corresponda a la porción expropiada. Entiendo que ese cálculo no ha de hacerse en proporción a la superficie expropiada, sino a los frutos que se obtienen de esa parte. En el supuesto de arrendamiento parciario se tendrá por renta, a efectos de calcular esta indemnización, la media del último quinquenio (cfr. art. 101.1.4).

b) Al importe de lo que el arrendador deba por mejoras. Consecuentemente, el expropiante descontará al arrendador del justo precio lo que haya de pagarse al arrendatario por gastos y mejoras cuyo importe corresponda abonar al arrendador (art. 100.2).

c) A exigir que la expropiación forzosa comprenda la totalidad cuando la conservación de arrendamiento sobre la parte de la finca no expropiada resulta antieconómica para el arrendatario, aunque se redujera la renta.

d) Al importe de las cosechas pendientes que pierda con la expropiación, incluyendo las labores de barbechera y otras análogas, y llevándose a cabo la valoración en la fecha del acta de ocupación de la finca (cfr. art. 45 LEF).

e) A la indemnización de los daños y perjuicios que sufra la explotación agrícola de la que el arrendamiento sea uno de los elementos integrantes.

f) A la indemnización que comporte el cambio de residencia, en su caso.

g) Al premio de afección calculado sobre el importe total.

Conforme establece el art. 100.4, en aquellos casos de expropiación por causa de interés social, zonas regables u otros en los que el arrendatario tenga un derecho preferente a que se le adjudique otra explotación en sustitución de la expropiada (cfr. arts. 25-3, 110, 174.3 y 267.4 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, aprobada por Decreto de 12 de enero de 1973 y art. 10 de la Ley de Fincas Manifiestamente Mejorables de 16 de noviembre de 1979) se tendrá en cuenta esta circunstancia para disminuir equitativamente la cuantía de la indemnización.

## *2. Variación en la calificación del suelo*

Conforme al art. 5.2, si como consecuencia de modificación en la calificación del suelo en el que se asiente la finca sobre la que recaiga el arrendamiento histórico, debe cesar la actividad agraria del cultivador, el plus valor de la enajenación del suelo urbanizable será asignado respectivamente al propietario y al titular del cultivo del modo siguiente: en los casos de reconocimiento mediante dictamen pericial de especialista (cfr. art. 3.1), el 50 por 100 para cada uno de ellos, y en los de destrucción de archivos o registros (cfr. art. 3.2), el 60 por 100 para el propietario y el 40 por 100 para el cultivador.

En consecuencia, producida la modificación en la calificación del suelo, en el sentido de pasar a ser urbano o urbanizable, y debiendo cesar como consecuencia de ello la actividad agraria, se extingue el arrendamiento, por imposibilidad sobrevenida de la prestación, con derecho el arrendatario a la mencionada indemnización: el 50 ó el 40 por 100 —según el tipo de reconocimiento— sobre la diferencia de valor de la finca antes y después de la recalificación.

Esta causa de extinción es la que ha dado lugar a buena parte de la jurisprudencia sobre arrendamientos históricos valencianos. Es el caso de la primera

Sentencia del TSJCV sobre ellos, la de 12 de enero de 1995 (RA 417/1995), y también de las de 25 de mayo de 1995 (RA 4249/1995), 22 de junio de 1995 y 9 de febrero de 1996; y en cierta medida de la de 11 de mayo de 1998 (RA 5218/1998), si bien en el caso de ésta se reclamó la extinción del arrendamiento no con base en el artículo 5.2 LAHV, sino del 83 LAR, que también la establece para el caso de dejar de ser rústica la finca arrendada.

Conforme a los antecedentes de hecho de la Sentencia de 12 de enero de 1995, el arrendador formuló demanda de resolución de arrendamiento rústico con base en el cambio de calificación del suelo. El arrendatario demandado formuló reconvencción en la que solicitaba, entre otros pedimentos, el que se declarase el arrendamiento como histórico valenciano y se le indemnizase con el cincuenta por ciento del plus valor de enajenación de la parcela, al cesar la explotación agraria por la modificación de la calificación de la misma como suelo urbano. El Juzgado de Primera Instancia estimó íntegramente la demanda y declaró resuelto el arrendamiento. Recurrida esta Sentencia, la Audiencia estimó en parte la apelación y, estimando en parte la demanda, declaró resuelto el contrato de arrendamiento, y estimando en parte la reconvencción, concedió al arrendatario como indemnización el cincuenta por ciento del plusvalor de la enajenación del suelo urbanizable. El TSJCV declaró no haber lugar al recurso de casación interpuesto por el arrendador. Entre las cuestiones que se suscitaron por el recurrente en casación estuvo la de la aplicación retroactiva del art. 5.2 LAHV, pues el cambio de calificación se había producido en 1983 y la LAHV no fuera aprobada hasta 1986, sin que se dispusiera su retroactividad. En consecuencia, entendía el recurrente vulnerado el art. 2.3 CC. La STSJ considera no infringido este precepto sobre la base de ser el arrendamiento ya antes de la aprobación de la LAHV histórico valenciano con arreglo a la costumbre valenciana, y también en que la extinción por cambio de calificación del suelo no es automática, sino que opera en realidad como causa de resolución del arrendamiento (consideración que se reitera en el FJ 7.º de la STSJCV de 9 de febrero de 1996).

Nada hay que objetar al argumento de que la LAHV no convierte en históricos valencianos arrendamientos que no lo eran antes. Mas resulta harto dudoso afirmar que el cambio de calificación del suelo opera como causa de resolución y no como causa de extinción automática. De una parte porque no se trata de un caso de incumplimiento que faculte para resolver (cfr. art. 1.124 CC), y es por ello que en la LAR el supuesto aparece regulado entre los de extinción (art. 83), y no entre los de resolución del contrato de arrendamiento (arts. 75 a 78); de otra parte, porque si la extinción viene justificada, como dice el propio art. 5.2 LAHV, por el hecho de que el cambio de calificación determina el cese de la actividad agraria, estamos ante un supuesto de imposibilidad sobrevenida de la prestación, esto es, de un supuesto de extinción (cfr. arts. 1.182 y ss. CC), en el que no tiene relevancia la voluntad de las partes. Y si el cambio de calificación del suelo no determina el cese de la actividad agraria, no es de aplicación el supuesto.

Cuando se produzca discordancia sobre la valoración del plus valor, dice el art. 5.3 LAHV que la parte que considere lesionado su derecho podrá plantear la reclamación judicial oportuna, lo que es evidente a la luz del derecho a la tutela judicial efectiva reconocido en el art. 24.1 CE. Lo que no está claro, porque el precepto no lo indica, es cuándo tiene el arrendatario derecho a la indemnización, porque al hablar de “plus valor de la enajenación” puede parecer que sólo cuando la finca se enajene tiene derecho el arrendatario a la indemnización. Sin embargo, entiendo que no es esa la intención del legislador, sino más bien que el arrendatario reciba la indemnización desde el momento en



que el arrendador pretenda la extinción del arrendamiento y el cese del cultivo con base en la alteración de la calificación del suelo. Y por plus valor de la enajenación hay que entender la diferencia entre el valor en venta de la finca como urbana y como rústica.

La indemnización que fija el art. 5.2 LAHV (el 50 por 100 del plus valor de enajenación en los arrendamientos reconocidos por dictamen pericial de especialistas y el 40 por 100 en los que no sea posible el dictamen por destrucción de archivos o registros) es bastante más elevada que el que fija el art. 83 LAR para un supuesto prácticamente idéntico, pues en este precepto se establece el de la dozava parte del precio de la tierra, según el que tengan las fincas rústicas de su misma calidad y cultivo en la zona, y otro tanto por cada uno de los años que le restarían de vigencia al contrato sin computar las futuras prórrogas, y sin que pueda nunca rebasarse el precio total de la finca arrendada, valorada como rústica.

También es la indemnización prevista en el art. 5.2 LAHV superior a la que se establece en el art. 4.1 LARH para el caso de que el arrendatario, a requerimiento del arrendador, deje las fincas libres y a disposición de éste al finalizar el año agrícola en que se extingan los contratos de arrendamiento sometidos a esa Ley. En este supuesto la indemnización es de la tercera parte del valor de dichas fincas; y ese valor resulta de la media aritmética entre la valoración catastral y el valor en venta actual de fincas análogas por su clase y situación en el mismo término municipal o en la comarca. Dicha cantidad será fijada por las Juntas Arbitrales de Arrendamientos Rústicos (cfr. art. 2.2 y 3 LARH).

A mi juicio, lo elevado de la indemnización fijada en la LAHV ha propiciado la litigiosidad sobre este punto.

### *3. Recabo del cultivo por el arrendador*

El arrendador puede, en cualquier momento, recabar para sí el cultivo de la finca, compensando al arrendatario por ello. Ahora bien, dice el art. 6.º LAHV que la compensación será «la determinada en el párrafo 2 del artículo anterior». Por de pronto este párrafo establece dos tipos de compensación, según la clase de reconocimiento. Ello no es problemático, pues se ha de entender que lo mismo ocurrirá cuando el arrendador recabe el cultivo. Si el arrendamiento fue reconocido conforme al art. 3.1 corresponderá al arrendatario el 50 por 100; y si conforme al art. 3.2, el 40 por 100. Pero ese porcentaje, ¿a qué cuantía se aplica? Porque el art. 5.2 se refiere al plus valor de la finca como consecuencia del cambio de calificación del suelo, pero en el supuesto del art. 6 no hay tal cambio de calificación, ni del mero hecho de que el arrendador recabe el cultivo resulta plus valor alguno. No obstante lo cual, continúa diciendo el precepto: «Corresponderá a la jurisdicción ordinaria, en caso de desacuerdo de las partes, determinar la valoración del plus valor generado. A estos efectos el juez ponderará las circunstancias de continuidad de la explotación del cultivador y la situación de necesidad del propietario». ¿Cuáles son los términos de comparación? ¿Qué cantidad hay que restar al precio de enajenación, esto es, al valor en venta de la finca en el momento en que el arrendador recabe el cultivo? Entiendo que se trata de restar a ese valor el que tenía la finca se hubiera

enajenado arrendada, correspondiendo el 50 ó el 40 por 100 de la diferencia al arrendatario.

El arrendador que recabe el cultivo viene inexcusablemente obligado a practicar el mismo de modo personal y directo, al menos durante un plazo de diez años. El incumplimiento de este deber dará lugar a la resolución de su derecho, a la reposición en el cultivo del anterior cultivador o de su sucesor y a abonar la correspondiente indemnización de gastos, que serán determinados en un solo procedimiento por la jurisdicción ordinaria (cfr. art. 7.º).

#### BIBLIOGRAFÍA ESPECÍFICA:

AGÚNDEZ FERNÁNDEZ, A.: Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos, 2.ª ed., Granada, 1994; APARISI: Consideraciones sobre la locación de las tierras. Consideración especial de la locación en Valencia, Valencia, 1932; CLIMENT DURÁN, C.: «Los arrendamientos históricos valencianos: Posibilidad de constituirlos en la actualidad», R.G.D., núm. 621, junio 1996, págs. 6579 y sigs.; COLOMER SANCHO, J.: “Asignación al arrendatario del cincuenta por ciento del valor del suelo urbano”, Boletín del Ilustre Colegio de Abogados de Valencia, núm. 75, abril 1995, págs. 27 y sigs.; FONSECA GONZÁLEZ, J. C.: Los arrendamientos rústicos históricos, Oviedo, 1994; GARRIDO JUAN, R.: El arrendamiento consuetudinario valenciano, Valencia, 1943; GIL ROBLES, J. M.<sup>a</sup> y GIL DELGADO, J. M.<sup>a</sup>: Comentarios prácticos a la Ley de Arrendamientos rústicos, 2.ª ed., Madrid, 1982; HIDALGO, M.: Ley de Arrendamientos Rústicos (Comentario y formularios), Madrid, 1987; MARTÍNEZ VALENCIA, J.: Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos (Jurisprudencia y formularios), Madrid, 1991; MONFORTE BÁGUENA, A.: Los contratos acerca de la tierra en Valencia: su presente, pasado y porvenir, Valencia, 1922; PASQUAU LIAÑO, M.: Arrendamientos rústicos históricos: comentario a la Ley 1/1992, de 10 de febrero, sobre Arrendamientos Rústicos Históricos, Pamplona, 1994.